



IMMOBILIEN

georg franz Immobilien / INNOestate GmbH
Immobilienbewertungs- und verwertungsgesellschaft

Baumeister; Immobilitentreuhänder

allg. beeid. & ger. zert. Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Mariahilferstraße 32 / 8020 Graz

mobil +43 (0) 680 20 13 530

office@sv-franz.at; gf@georgfranz.at

Fachgebiete: 94.10; 94.15; 94.17; 94.70

GUTACHTEN

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Konkursverfahren LGZ
Graz (638) Aktenzeichen 25 S 79/24s über das Vermögen der RH56 GmbH
(FN 447365s) der Liegenschaften KG 63234 EZ 647 und EZ 649

Auftraggeber

Masseverwalter RA Mag. Stefan Kohlfürst
St. Veiter Straße 99, 8046 Graz

Liegenschaft / Bewertungsgegenstand	Bauland (Wohngebiet)
--	-----------------------------

Speicherort

/Volumes/INNOESTATE - Sachverstaendiger/Gerichtsgutachten/Kohlfürst
Stefan RA/GST Kumberg/V.01-VWG-Kumberg.odt

Zusammenfassung

Diese in diesem Punkt festgehaltene Zusammenfassung soll dem Leser eine kurze Übersicht geben:

AUFTRAG:

Die Bewertung der unbebauten Liegenschaft erfolgt im Auftrag des Masseverwalters. Es soll der Verkehrswert der Grundstücke ermittelt werden.

IMMOBILIENART

Immobilienart **unbebaute Liegenschaft**
 Adresse **Frindorferstraße, Kumberg**
 Grundbuchdaten **KG 63226 Gschwendt | EZ 647 & 649 | BG Graz-Ost**

ANMERKUNGEN:

Diese Bewertung wurde anhand der übergebenen Unterlagen und erteilten Informationen während der Befundaufnahme erstellt.

Es wird hier auf den aktuellen Bebauungsplan verwiesen, der als Beilage zum Gutachten enthalten ist!

BEWERTUNG:

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um bebaute Grundstücke. Die Bewertung erfolgt anhand tatsächlich durchgeführter Kauftransaktionen und anhand des Immobilienpreisspiegel der WKO.

Der Verkehrswert zum
Bewertungsstichtag € 409.000,00

GST Nr.	Fläche	Summen Einzelverkauf
980/2	676 m ²	€ 55.200,00
980/3	676 m ²	€ 55.200,00
978/1	923 m ²	€ 67.800,00
978/2	663 m ²	€ 46.000,00
978/3	681 m ²	€ 44.500,00
978/4	656 m ²	€ 40.100,00
978/5	680 m ²	€ 38.900,00

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	5
1.1 Auftrag und Zweck.....	5
1.2 Befundaufnahme.....	5
1.3 Bewertungsstichtag.....	5
1.4 Abkürzungsverzeichnis.....	5
1.5 Daten / Unterlagen.....	6
1.6 Brauchbarkeit des Bewertungsgegenstandes.....	6
1.7 Energieausweis.....	6
1.8 Bauliche Untersuchungen.....	6
1.9 Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen.....	7
1.10 Behördliche Genehmigungen.....	7
1.11 Flächenmaße.....	7
1.12 Gebäuderisiko.....	7
1.13 Umsatzsteuer.....	7
1.14 Bücherliche Rechte und/oder Lasten.....	7
1.15 Außerbücherliche Rechte und/oder Lasten.....	8
1.16 Bodenkontaminierung.....	8
1.17 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	8
1.18 Veröffentlichung und Vervielfältigung.....	8
1.19 Verwendungszweck und Vertraulichkeit.....	8
1.20 Grundlagen.....	9
2 Befund.....	10
2.1 Grundbuch.....	10
2.2 Grundstücke.....	10
2.2.1 Allgemeines.....	10
2.2.2 Verkehr.....	11
2.2.3 Lage.....	11
2.2.4 Aufschließung.....	11
2.2.5 Bebauungsplan.....	11
2.2.6 Flächenwidmung.....	12
2.2.7 Verdachtsflächenkataster.....	12
2.2.8 Steuerlicher Einheitswert.....	13
2.2.9 Rechte und Lasten.....	13
2.3 Objektbestand, Nutzung	13
2.3.1 Änderungen der Daten / Unterlagen.....	13
2.3.2 Grundstücksbestand.....	13
3 Gutachten.....	14
3.1 Allgemeines.....	14
3.2 Allgemeine Anmerkungen.....	17

3.3 Vergleichswertermittlung.....	17
3.3.1 Verfahren.....	17
3.4 Vergleichswertverfahren.....	18
3.4.1 Verfahren.....	18
3.4.2 Bodenwerte.....	18
3.4.3 Grundstücksbewertung	20
3.4.3.1 Gesamtverkauf.....	20
3.4.3.2 Einzelverkauf.....	21
3.5 Anmerkung zur Umsatzsteuer.....	21
4 Schlussbemerkung.....	22

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Zweck

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Masseverwalters RA Mag. Stefan Kohlfürst Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgt am 26. Juli 2024 um 13:00 Uhr im Beisein von Herrn Korp.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Eröffnung des Konkurses, somit der 15.05.2024.

1.4 Abkürzungsverzeichnis

B&V	Belastungs- und Veräußerungsverbot
BGF	Bruttogeschossfläche
BWST	Bewertungsstichtag
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EWV	Ertragswertverfahren
EZ	Einlagezahl
GB	Grundbuch
GND	Gesamtnutzungsdauer
GST – Nr.	Grundstücksnummer
GSTF	Grundstücksfläche
idHv	in der Höhe von
idR	in der Regel
KG	Kellergeschoss
KG	Katastralgemeinde
KGNR	Katastralgemeindenummer
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LNR	laufende Nummer
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NGF	Nettogeschossfläche
OG	Obergeschoss
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer

ROG	Raumordnungsgesetz
Stmk. BauG	steiermärkisches Baugesetz
SV	Sachverständiger
SWV	Sachwertverfahren
TZ	Tagebuchzahl
VKR	Vorkaufsrecht
VWV	Vergleichswertverfahren
WKO	Wirtschaftskammer
ZFH	Zweifamilienhaus

1.5 **Daten / Unterlagen**

Von Seiten des SV wurden die notwendigen Daten und Unterlagen für die Wertermittlung im Zuge der Befundaufnahme erfragt und übergeben, bzw. wurde diese schon vorab elektronisch übermittelt oder durch Erhebungen in diversen Archiven erhoben. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen / Daten wird vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen.

1.6 **Brauchbarkeit des Bewertungsgegenstandes^A**

Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

1.7 **Energieausweis**

Wenn der Auftraggeber über keinen Energieausweis über das zu bewertende Objekt verfügt bzw. auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Sachverständige die mit dem Energieausweis eventuell verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jeglicher Haftung frei. Es liegt kein Energieausweis vor.

1.8 **Bauliche Untersuchungen**

Im Zuge der Befundaufnahme erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes bzw. des vorhandenen baulichen Zustandes. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile wird nicht durchgeführt, so dass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Objekt und speziell diese Teile, die nicht zugänglich oder sichtbar sind (überdeckte Teile) gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über Gebäudeteile abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des SV zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht derart interpretiert werden, als würde die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilt werden.

A siehe Seiser / Kainz „Der Wert von Immobilien“ Seite 1155 ff

1.9 Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

1.10 Behördliche Genehmigungen

Eine Prüfung der behördlichen Genehmigungen und der rechtmäßigen Nutzung des Bewertungsgegenstandes wurde vom SV auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich rechtliche Aufgaben, insbesondere Bauaufträge, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

1.11 Flächenmaße

Die Nutzflächen wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und auf Plausibilität stichprobenartig geprüft. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen des(r) Objekte/s durch den Sachverständigen nicht Gegenstand des Auftrages waren und nicht durchgeführt wurden. Die Grundstücksflächen wurden nach dem Grundbuchstand angenommen.

1.12 Gebäuderisiko

Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile des Gebäudes durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich waren. Hinsichtlich solcher Bauteile wird davon ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen getroffen werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellung des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen sie nicht so interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

1.13 Umsatzsteuer

Eine ausführliche Prüfung der Auswirkungen der Umsatzsteuer wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Bei Liegenschaftstransaktionen sind die besonderen steuerlichen Bestimmungen (zB. Optierung zur Umsatzsteuer) zu beachten und gegebenenfalls ist ein Steuerberater hinzuzuziehen. Eine Ausweisung der Umsatzsteuer erfolgt im gegenständlichen Fall ausdrücklich nicht. Gegenständlich erfolgt die Bewertung Netto ohne USt..

1.14 Bücherliche Rechte und/oder Lasten

Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchstand berücksichtigt. Geldlasten beeinflussen den Wert der Liegenschaft nicht.

1.15 Außerbücherliche Rechte und/oder Lasten

Außerbücherliche Rechte und/oder Lasten wurden dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben. Es wurde daher angenommen, dass solche nicht bestehen und werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.

1.16 Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft kontaminationsfrei ist. Ein gesonderter Auftrag zur Bodenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Untersuchungen des Baugrundes (Bodenbelastbarkeit, Grundwasserstände) und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt.

1.17 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig (Verwertungszeitraum < 12 Monate) am Markt realisierbar ist.

1.18 Veröffentlichung und Vervielfältigung

Die Veröffentlichung und Vervielfältigung der Wertermittlung oder dessen Weiterleitung an Dritte oder Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

1.19 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten Verwendungszweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten (Banken, Versicherungen, etc.). Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und Grund auch immer wird vor vornherein ausgeschlossen. Falls das Gutachten zur Vorlage bei einem Kreditinstitut dient, ist der ermittelte Verkehrswert seitens der Bank / Finanzierungsinstitut schriftlich und nachweislich zu bestätigen bzw. wenn Differenzen vorliegen sollten, sind diese vorab zu klären. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur durch schriftliche Bestätigung des Verkehrswertes erlaubt! Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln. Weiters wird hier auf die Allgemeinen Auftragsbedingungen hingewiesen und sind somit integrierter Bestandteil.

<http://www.innoestate.at/wp/wp-content/uploads/2016/08/AAB-INNOestate-GmbH-Allgemeine-Auftragsbedingungen.pdf>

1.20 Grundlagen

- x Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- x Grundbuchauszüge
- x Flächenwidmungsplan des Landes Steiermark <https://gis.stmk.gv.at>
- x Luftbilder lt. www.google.at/maps
- x Katasterplan
- x Vergleichspreissammlung des SV
- x Liegenschaftsbewertungsgesetz 2. erweiterte Auflage 2005
- x ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertungsgesetz
- x Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- x Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4. Auflage 2002
- x Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage
- x Seiser / Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- x Sommer / Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- x Kothbauer / Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 1. Auflage 2013
- x Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- x Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer 2002 bis 2022
- x Erhebungen im Internet (google maps, wikipedia, etc.)
- x Vergleichswerterhebung Grundstückspreise
<https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>
- x Erhebung diverser Kaufverträge
- x Bebauungsplan

2 Befund

2.1 Grundbuch

Nachfolgende Grundstücke sind zu bewerten. Die Grundbuchauszüge sind als Beilage enthalten.

KG	EZ	GST Nr.	Widmung & Anmerkungen	Adresse
63226	647	980/2		
		980/3		
	649	978/1		
		978/2		
		978/3		
		978/4		Frindorferstraße 30
		978/5		Frindorferstraße 32

2.2 Grundstücke

2.2.1 Allgemeines^B

Kumberg ist eine Marktgemeinde mit 3922 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) nordöstlich von Graz im Bezirk Graz-Umgebung im österreichischen Bundesland Steiermark.

Kumberg liegt etwa 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt Graz im Oststeirischen Hügelland am Rabnitzbach, einem Nebenfluss der Raab.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende vier Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2024):

- Gschwendt (997) samt Albersdorf, Birleiten, Frindorf, Gstauda, Jassing und Pircha
- Hofstätten (400) samt Grubberg, Hirtenfeldberg, Meierhöfen, Not und Würzelberg
- Kumberg (1766) samt Hermsdorf, Kainberg und Meierhöfen
- Rabnitz (759) samt Eidexberg, Faßlberg, Forst und Wollsdorf

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Gschwendt, Hofstätten, Kumberg und Rabnitz.

^B siehe <https://de.wikipedia.org>

2.2.2 Verkehr

Die Weizer Straße (B 72) von Graz nach Weiz verläuft durch das Gemeindegebiet. Im Umkreis von 15 km gibt es keinen Autobahnanschluss – weder an die Süd Autobahn (A2) noch an die Pyhrn Autobahn(A9).

Die Gleisdorfer Straße (B 65) ist ca. 10 km entfernt.

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Bahnhof. Der Hauptbahnhof Graz ist ca. 18 km, der Weizer Bahnhof ca. 15 km entfernt.

Die Entfernung zum Flughafen Graz beträgt ca. 30 km.

2.2.3 Lage

Die Grundstücke liegen im Orteils Frindorf (Marktgemeidne Kumberg) und werden über die B72 und anschließend über die Frindorferstraße erreicht. Festzuhalten ist, dass die Grundstücke der EZ 649 über das Privatgrundstück 974/1 – somit einer Privatstraße – erschlossen werden.Lt. Grundbuchauszug ist folgendes Recht eingetragen:

***** A2 *****
 3 a 16628/2021 RECHT Geh- und Fahr- und Leitungsrecht über Gst 647/1 für
 Gst 978/1 978/2 978/3 978/4 978/5

Hier dürfte jedoch ein Eintragungsfehler ewfolgt sein, da das gesesntändliche Grundstück mit der Nummer 647/1 mit den nachfolgenden Grundstücken in keinem Zusammenhang steht. Im Servitutsvertrag erfolgte im Vertrag ein Ziffernsturz.^C

Beschaffenheit

Die Grundstücke 980/2 und 980/3 sind rechtecksförmig und liegen leicht erhötr gegenüber der Frindorferstraße. Der auf dem Grundstück 980/2 befindliche Leitungsmast wird bei vorliegen einem rechtskräftigen baubeschiedes , seitens der Energie Steiermark verlegt (siehe Vorgutachten SV Mag. Ganster).

Die grundstücke der 978/1 bis 978/5 befinden sich nördlich und liegen abschüssig, wodurch die Lage und Ausrichtung der Grunddstücke immer mehr abnimmt.

2.2.4 Aufschließung

Die Grundstücke sind noch nicht aufgeschlossen.^D

2.2.5 Bebauungsplan

Alle Erfordernisse für die Beabuungs ergeben sich aus dem bebauungsplan und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht.

^C siehe Beilage Servitutsvertrag Seite 5 II: Einräumung einer Dienstbarkeit

^D Wurde im Zuge der Befundaufnahme bekannt gegeben.

2.2.6 Flächenwidmung

Die Flächenwidmungen gemäß dem online Flächenwidmungsplan des Landes Steiermark, erhoben unter <https://gis.stmk.gv.at>, für die zu bewertenden Grundstücke ist WR 0,2 – 0,4



2.2.7 Verdachtsflächenkataster

Unter <https://www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>

wurde eruiert, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster enthalten ist.

2.2.8 Steuerlicher Einheitswert

Dieser hat keine Relevanz für die Verkehrswertermittlung und wurde dem SV im Zuge der Befundaufnahme auch nicht mitgeteilt bzw. übergeben.

2.2.9 Rechte und Lasten

Siehe Beilage Grundbuchauszug.

2.3 Objektbestand, Nutzung

2.3.1 Änderungen der Daten / Unterlagen

Sollten sich Änderungen ergeben oder herausstellen, dass die getätigten Informationen nicht wahrheitsgemäß waren, behält sich der SV vor, das Gutachten abzuändern. Die sich möglicherweise daraus ergebenden Differenzen können dem SV nicht angelastet werden.

2.3.2 Grundstücksbestand

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, die noch nicht baulich aufgeschlossen sind.

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der jeweiligen Werte zu den festgelegten Stichtagen.

§ 2 LBG - Bewertungsgrundsatz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert entspricht somit dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis betreffenden und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände des Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf Verhältnisse des Veräußerers oder Erwerbers nicht bedacht zu nehmen.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Aus diesem Grund, muss schließlich **der bei der Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht deckungsgleich mit dem im Gutachten ermittelten Verkehrswert sein**, da der Verkaufspreis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, eigene persönliche Vorstellungen zu tragen kommen, sowie Wünsche und Spekulationsabsichten, etc.

Für die Bewertung gelten die Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 LBG - Allgemeine Regeln für die Bewertung

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen

insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Das Liegenschaftsbetrieb sieht, wie zuvor im Auszug des Gesetzestextes bereits angeführt, für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich folgende Wertermittlungsverfahren vor:

- x **§4 Vergleichswertverfahren**
- x **§5 Ertragswertverfahren**
- x **§6 Sachwertverfahren**

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander lt. einschlägiger Fachliteratur wird klar definiert, dass für die Bewertung von Grundstücken grundsätzlich das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen ist.

Alternativ dazu kann, wenn keine ausreichende Anzahl von Grundstückstransaktionen vorhanden sind, bzw. erhoben werden können, auch das lt. ÖNMOR B 1802-3 normierte **Residualwertverfahren**^E angewendet werden.

Vergleichswertverfahren nach LBG § 4

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

^E Siehe Liegenschaftsbewertungsgesetz Kothbauer / Reithofer Seite 48 f, 223 f

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren Definition nach LBG § 5

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren Definition nach LBG § 6

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner

Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wert beeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Residualwertverfahren Definition

Das Residualwertverfahren ist ein normiertes Verfahren, dass in der Bewertungslehre entsprechend Eingang gefunden hat. Es wird auch „Bauträgermethode“ genannt. Es kommt zur Anwendung, wenn der Wert der bebauten oder unbebauten Grundstücken nicht aus Vergleichswerten ermittelt werden kann.

Aus der Projektentwicklerpraxis ist dieses Verfahren nicht mehr wegzudenken, da über diese Methode der sogenannten „tragbare Bodenpreis“ ermittelt wird. Der Wertermittlung geht die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für das Grundstück voraus. Der Wert des Grundstückes ist dabei von der baurechtlichen maximal möglichen Nutzungsform abhängig. Dabei sind zum einen die mögliche Nutzungsform (Dichte, etc.) und zum anderen die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit (Flächenwidmung) von Bedeutung.

Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft in der projektierten Form, dh des Wertes nach vollendeter Bebauung des Grundstückes. Dabei kommen in erster Linie ertragsorientierte Bewertungsmethoden zur Anwendung.

Die Entwicklungskosten müssen marktgerecht und korrekt kalkuliert werden.

Der Saldo aus dem Marktwert und den Entwicklungskosten ist das Residuum oder der tragbare Bodenpreis. Der tragbare Bodenpreis ist letztendlich der Wert, der unter den angenommenen Bedingungen für das Grundstück bezahlt werden kann.

Die Bewertung des gegenständlichen Grundstückes erfolgt somit nach dem Vergleichswertverfahren.

3.2 Allgemeine Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhobenen Unterlagen und erteilten Informationen im Zuge der Befundaufnahme. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern. Für die Übereinstimmung von Planmaßen, sowie bekannt gegebene Flächenaufstellungen mit der Natur wird keine Haftung übernommen.

3.3 Vergleichswertermittlung

3.3.1 Verfahren

Der Literatur ist zu entnehmen, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes von **Grundstücken**, Eigentumswohnungen, Doppelhäusern, Reihenhäusern,

sowie Garagen und Abstellplätzen grundsätzlich die Methode des **Vergleichswertverfahrens** anzuwenden ist, wenn eine ausreichend große Anzahl an Kaufpreisen bei vergleichbaren Eigenschaften gegeben ist^F.

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt somit im Sinne des LBG nach dem Vergleichswertverfahren.

Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke müssen jedoch mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand übereinstimmen.

Die Vergleichsobjekte müssen somit im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie das zu bewertende Grundstück^G. Die wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren können wie folgt zusammengefasst werden:

- x Größe
- x Lage (Orientierung, Himmelsrichtung)
- x Flächenwidmung
- x Aufschließung

Die Unterschiede in den wert bestimmenden Merkmalen / Faktoren werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen (hohe oder niedrigen Preise), sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

Weiters wird der Immobilienpreisspiegel 2021 für Grundstücke Betriebsansiedlung in Leoben mit einem einfachen Nutzwert herangezogen.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Verfahren

Bei diesem Verfahren wird der Bodenwert durch das Vergleichswertverfahren ermittelt.

3.4.2 Bodenwerte

Die Bodenwert werden nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Für die Findung des Bodenwertes wurde eine Kaufpreiserhebung von Grundstückstransaktionen im nahen Umfeld durchgeführt. Weiters wurde der Immobilienpreisspiegel (2003 – 2022) der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen.

Die Erhebungen unterteilen sich in Baulandgrundstücke für Wohnen, in Grundstücke Gewerbegebiet und Grundstücke landwirtschaftliche Nutzung.

Grundstücke Bauland Wohnen:

F Vergleiche Liegenschaftsbewertung Kranewitter 6. Auflage Seite 61 ff

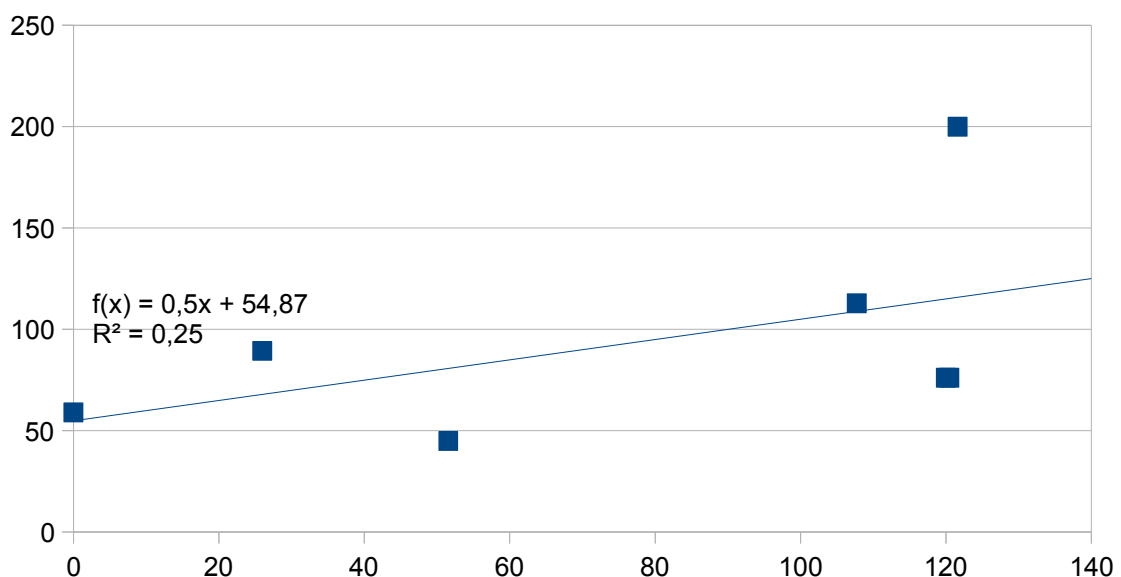
G Siehe Bienert / Funk Immobilienbewertung Österreich 3. Auflage Seite 231

Es wurden nachstehende Grundstückstransaktionen in unmittelbarer Nähe zur Bewertungliegenschaft im nahen Zeitraum (2017 – 2022) erhoben.

KG-Nr.	EZ	TZ	TZ-Jahr	KV-Dat.	Mo	GST-Nr.	Kaufpreis	m2-Preis	Fläche
63226	12	4906	2015	25.02.14	0	980/4	€ 74.045,00	59,00 €/m ²	1.255 m ²
63226	647	21016	2016	25.04.16	25,9726	980/1	€ 58.000,00	89,36 €/m ²	649 m ²
63226	629	14125	2018	12.06.18	51,5507	997/1;997/2	€ 81.000,00	45,00 €/m ²	1.800 m ²
63226	212	3809	2023	15.02.23	107,737	938/2	€ 120.000,00	112,88 €/m ²	1.063 m ²
63226	233	5616	2024	22.02.24	119,967	936/19;936/20	€ 68.500,00	76,11 €/m ²	900 m ²
63226	233	9186	2024	12.04.24	121,611	936/25;936/26	€ 114.000,00	200,00 €/m ²	570 m ²
63226	233	5618	2024	08.03.24	120,46	936/23;936/24	€ 68.500,00	76,11 €/m ²	900 m ²

Aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte des Kaufes der Grundstücke und den unterschiedlich erzielten Kaufpreisen wird nun mittels Regressionsgerade der Zusammenhang gesucht, der den Kaufpreise zum heutigen Kaufzeitpunkt abbildet.

Der Bezugszeitpunkt ist das Datum des frühestens ausgehobenen Kaufvertragsabschlusses. Für den Wert x wird die Dauer in Jahren eingesetzt, die vom Bewertungsstichtag zurückgerechnet auf den Bezugszeitpunkt ergibt.



Aus dieser linearen Regression lässt sich nun ein Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche zum Bewertungsstichtag ableiten, der mit 86,18 €/m² angegeben werden kann.

Die zuvor erhobenen und berechneten Daten können wie folgt zusammengefasst

werden:

x	geringster erhobener, berücksichtigter Kaufpreis	45,00 €/m ²
x	höchster erhobener berücksichtigter Kaufpreis	200,00 €/m ²
x	Erhebung tatsächlicher Kaufverträge (arithm. Mittel)	116,28 €/m ²
x	Regressionsgerade abhängig vom Kaufzeitpunkt	116,38 €/m ²
x	Graz Umgebung mäßige Wohnlage	81,91 €/m ²
x	Graz Umgebung normale Wohnlage	139,41 €/m ²

Aus den vorliegenden Kaufpreiserhebungen ist ersichtlich, dass eine laufende Preiserhöhung, wie dies auch im Immobilienpreisspiegel ersichtlich ist, erfolgt. Somit beträgt der Vergleichspreis für „vollwertiges“ Bauland zum Bewertungsstichtag gerundet 120 €/m². Es werden für die unteren Grundstücke entsprechend ihrer Lage Abwertungen durchgeführt.

Dies ist der Wert, der aus direkt erfolgten Kaufpreisen abgeleitet wurde! Es wird noch eine Gewichtung aufgrund der Lage durchgeführt

Grundstücke, für die zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, jedoch bei dem die Erschließung noch nicht zu 100% erfolgt ist, weisen unter Berücksichtigung dieser Erfordernisse umgelegt auf die Bewertungsgrundstücke ein Wert von max. 80% auf.

3.4.3 Grundstücksbewertung

3.4.3.1 Gesamtverkauf

GST Nr.	Fläche	Kosten	Summe 1	Summe 2 abzgl. 20%
980/2	676	120,00 €/m ²	€ 81.120,00	€ 64.896,00
980/3	676	120,00 €/m ²	€ 81.120,00	€ 64.896,00
978/1	923	108,00 €/m ²	€ 99.684,00	€ 79.747,20
978/2	663	102,00 €/m ²	€ 67.626,00	€ 54.100,80
978/3	681	96,00 €/m ²	€ 65.376,00	€ 52.300,80
978/4	656	90,00 €/m ²	€ 59.040,00	€ 47.232,00
978/5	680	84,00 €/m ²	€ 57.120,00	€ 45.696,00
			€ 511.086,00	€ 408.868,80
Verkehrswert gerundet				€ 409.000,00

Für den Fall der Gesamtverwertung aller Grundstücke entspricht der ermittelte Bodenwert von gerundet 408.900 € dem Verkehrswert.

3.4.3.2 Einzelverkauf

Werden alle Grundstücke einzeln verkauft, ist ein zusätzlicher Abschlag anzusetzen, da nicht voll erschlossene Grundstücke in einem Verband erschwert verkäuflich sind. Im Falle des Einzelverkaufes sind die Grundstücke um 15% in Form eines Marktabchlages zu bewerten.

Die Berechnung sieht wie folgt aus:

GST Nr.	Fläche	Summe 2	Marktanpassung	Summe 3
980/2	676	€ 64.896,00	0,85	€ 55.161,60
980/3	676	€ 64.896,00	0,85	€ 55.161,60
978/1	923	€ 79.747,20	0,85	€ 67.785,12
978/2	663	€ 54.100,80	0,85	€ 45.985,68
978/3	681	€ 52.300,80	0,85	€ 44.455,68
978/4	656	€ 47.232,00	0,85	€ 40.147,20
978/5	680	€ 45.696,00	0,85	€ 38.841,60
				€ 347.538,48

3.5 Anmerkung zur Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.6.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft.

4 Schlussbemerkung

Der **Verkehrswert** wäre damit der zum Bewertungsstichtag am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Immobilie erzielt werden kann.

Im **Verwertungsfalle** ist davon auszugehen, dass es für derartige, Objekte einen dementsprechend großen Interessenten gibt.

Wie laufende **Marktauswertungen** bestätigen, schwanken die tatsächlichen Kaufpreise innerhalb einer gewissen Bandbreite um die jeweils ermittelten Verkehrswerte, wobei diese Schwankungsbreite davon abhängt, inwieweit ein Liegenschaftstyp nachgefragt wird bzw. wie groß der sektorale Teilmarkt für eine bestimmte Liegenschaft ist. So besteht zB für Einfamilienhäuser in **durchschnittlicher Größe** ein entsprechend großer Teilmarkt, weshalb die tatsächlich erzielbaren Kaufpreise für solche Liegenschaften nur relativ gering um die ermittelten Verkehrswerte streuen, wohin bei speziellen Liegenschaften durchaus größere Abweichungen zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich erzielbaren Kaufpreis (aus Erfahrungen bis zu 30%) bestehen können. Ein daraus resultierender Minderwert kann nicht beanstandet bzw. als Schaden eingeklagt werden.



Graz, am 10.09.2024

SV BM Dipl.-Ing.(FH) Georg P. Franz

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63226 Gschwendt
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 649

Letzte TZ 6870/2024***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
978/1	Gärten(10)	*	923	
978/2	Gärten(10)	*	663	
978/3	Gärten(10)	*	681	
978/4	Gärten(10)	*	656	Frindorfstraße 30
978/5	Gärten(10)	*	680	Frindorfstraße 32
GESAMTFLÄCHE			3603	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 16628/2021 RECHT Geh- und Fahr- und Leitungsrecht über Gst 647/1 für
Gst 978/1 978/2 978/3 978/4 978/5

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

RH 56 GmbH (FN 447365s)

ADR: Liebenauer Hauptstraße 87a, Graz 8041

a 14701/2021 IM RANG 18876/2020 Erteilung des Zuschlags 2020-11-09,
Meistbotsverteilungsbeschluss 2021-04-19 Eigentumsrecht (244 E
69/18f)

b 3805/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-27

c 6870/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-15
(25 S 79/24s, Landesgericht für ZRS Graz)

***** C *****

3 b 16627/2021 IM RANG 4613/2021 Pfandurkunde 2021-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilhöchstbetrag EUR 220.000,--
für Raiffeisenbank Region Hartberg eGen (FN 56549k)

d 16627/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 649 KG 63226 Gschwendt C-LNR 3

EZ 647 KG 63226 Gschwendt C-LNR 3

4 a 12640/2023 Urkunde 2023-07-12

PFANDRECHT vollstr EUR 1.082,86

8,58 % Z von 2022-07-15 bis 2022-12-31, 11,08 % Z von

2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,58 % Z seit 2023-07-01,

Kosten je EUR 304,27 samt 4 % Z seit 2023-07-12,

Antragskosten 305,54 für

RKP SteuerberatungsgmbH (FN 231621w)

(240 E 3699/23g)

5 a 12640/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 647 ds KG

EZ 274 304 KG 63234 Hönigthal

6 a 814/2024 Pfandurkunde 2021-03-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.000,--

für Raiffeisenbank Region Hartberg eGen (FN 56549k)

b 814/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 649 KG 63226 Gschwendt C-LNR 6
EZ 647 KG 63226 Gschwendt C-LNR 5
7 a 5555/2024 Rückstandsausweis 2024-04-18
PFANDRECHT
s.A. laut Beschluss 2024-05-02 für
Österreichische Gesundheitskasse
(240 E 1975/24 d)
b 5555/2024 Simultanhaftung mit
EZ 647
EZ 274 304 je KG 63234 Hönigthal

vollstr. EUR 3.927,46

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

31.07.2024 08:40:27



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63226 Gschwendt
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 647

Letzte TZ 6870/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
980/2 Gärten(10) * 676
980/3 Gärten(10) * 676
GESAMTFLÄCHE 1352

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

RH 56 GmbH (FN 447365s)

ADR: Liebenauer Hauptstraße 87a, Graz 8041

a 14701/2021 IM RANG 18876/2020 Erteilung des Zuschlags 2020-11-09,
Meistbotsverteilungsbeschluss 2021-04-19 Eigentumsrecht (244 E
69/18f)

b 3805/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-27

c 6870/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-15
(25 S 79/24s, Landesgericht für ZRS Graz)

***** C *****

3 b 16627/2021 IM RANG 4613/2021 Pfandurkunde 2021-03-04

PFANDRECHT Höchstbetrag Teilhöchstbetrag EUR 220.000,--
für Raiffeisenbank Region Hartberg eGen (FN 56549k)

d 16627/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 649 KG 63226 Gschwendt C-LNR 3

EZ 647 KG 63226 Gschwendt C-LNR 3

4 a 12640/2023 Urkunde 2023-07-12

PFANDRECHT vollstr EUR 1.082,86
8,58 % Z von 2022-07-15 bis 2022-12-31, 11,08 % Z von
2023-01-01 bis 2023-06-30, 12,58 % Z seit 2023-07-01,
Kosten je EUR 304,27 samt 4 % Z seit 2023-07-12,
Antragskosten 305,54 für
RKP SteuerberatungsgmbH (FN 231621w)
(240 E 3699/23g)

b 12640/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 649 ds KG

EZ 274 304 KG 63234 Hönigthal

5 a 814/2024 Pfandurkunde 2021-03-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.000,--
für Raiffeisenbank Region Hartberg eGen (FN 56549k)

b 814/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 649 KG 63226 Gschwendt C-LNR 6

EZ 647 KG 63226 Gschwendt C-LNR 5

6 a 5555/2024 Rückstandsausweis 2024-04-18

PFANDRECHT vollstr. EUR 3.927,46

s.A. laut Beschluss 2024-05-02 für
Österreichische Gesundheitskasse
(240 E 1975/24 d)
b 5555/2024 Simultanhaftung mit
EZ 649
EZ 274 304 je KG 63234 Hönigthal

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

31.07.2024 08:38:42

MARKTGEMEINDE KUMBERG



BEBAUUNGSPLAN

„Frindorf“

ehem. BPL „A Quechua Village – Bauabschnitt 1“

BESCHLUSS

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf in grüner Farbe

Änderungen im Anhörungsentwurf in blauer Farbe (=Änderungen zur
Verordnung von 2013



TERMINE DES VERFAHRENS

Anhörungsverfahren gem. § 40 Abs
6 Z.2 StROG 2010 idF LGBI. Nr.
84/2022

von

22.5.2023

bis

05.06.2023

Beschlussfassung gem. § 38 Abs 6
StROG 2010 idF LGBI. Nr. 84/2022

13.07.2023

.....

Kundmachung:

von

18.07.2023

.....

01.08.2023

bis

.....

Rechtskraft:

02.08.2023

.....

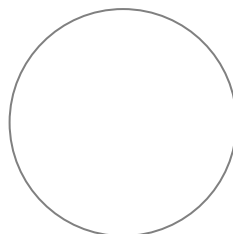
Planverfasser:



Datum: 20.07.2023

GZ: 23ÖR010

Für den Gemeinderat:



.....

Datum, Unterschrift

.....

Datum, Unterschrift



PRÄAMBEL

Es liegt im siedlungspolitischen Interesse der Marktgemeinde Kumberg, bestehende Baugebiete bestmöglich auszunutzen, bevor durch Neuwidmungen Baugrund geschaffen wird. Aufgrund der bestehenden textlichen Festlegungen im gelt. Bebauungsplan „A Quechua Village - Bauabschnitt 1“ verfasst von Büro Kampus (GZ: 13ÖR023) Rechtskraft: 03.12.2013, liegt eine planmäßige und systematische Entwicklung der Siedlungsstruktur grundsätzlich vor.

Im Zuge von geplanter Errichtung neuer Wohngebäude entstand nunmehr die Problematik, dass auf Grund der erstmals getroffenen Festlegungen hinsichtlich Heizformen und Dachgestaltung, eine individuelle Bebauung nur sehr eingeschränkt zulässig ist. Es liegt jedoch im siedlungspolitischen Interesse der Marktgemeinde Kumberg, dass bestehende Baulandbereiche in Siedlungsverbänden konsumiert werden können.

Auf Grund der Vorgabe zur Errichtung einer zentralen Heizanlage, ist derzeit eine Einzelbebauung nicht möglich. Im Vordergrund stehen für die Gemeinde jedenfalls die Nutzbarmachung und Konsumation von ausgewiesenem Bauland. Im Einklang mit den Zielsetzungen des dzt. noch nicht rechtskräftigen Sachbereichskonzept Energie, wird daher in weiterer Konsequenz die zulässige Heizform abgeändert. Im SKE sind dezentrale Einzellösungen (Wärmepumpen, Pelletsheizungen, etc) als zukünftig angestrebte Heizformen definiert.

Zudem ist auszuführen, dass das zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 zu Grunde liegende Gesamtprojekt (Errichtung von sogenannten „Chacras“, Anm.: Wohngebäude im südamerikanischen Baustil) welches iVm einer geplanten Polo- und Reitportanlage konzipiert wurde, nunmehr nicht weiterverfolgt wird. Nach Prüfung der Gegebenheiten vor Ort iVm oben angeführten siedlungspolitischen Bestreben, ist für die Gemeinde die Einfügung zukünftiger Baukörper in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild vorrangiges Ziel und wird die daher bisherige Dachform abgeändert, um das vorherrschende Siedlungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Auf Grund des nicht mehr weiter verfolgten Projektes, erfolgt zudem die Änderung der bisherigen Bezeichnung des Bebauungsplanes „A Quechua Village – Bauabschnitt 1“ in „Frindorf - ehem. A Quechua Village – Bauabschnitt 1“. Zudem ist langfristig kein zweiter Bauabschnitt oder eine räumlich-funktionelle Verbindung in Form eines Weges zur vormals vorgesehenen Reitsportanlage geplant- dementsprechend wird von der bisher angedachten fußläufigen Durchwegung sowohl planlich als auch in der Verordnung abgesehen.

Gleichzeitig mit den Änderungen hinsichtlich Dachgestaltung und Heizform, wird der Bebauungsplan auf den aktuellen Rechtsstand des StROG 2010 idF 84/2022 gebracht. Ergänzungen und Änderungen sind in blauer Farbe dargestellt. Entfallene Festlegungen sind in den nachfolgenden Ausführungen durchgestrichen.



VERORDNUNG

über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Kumberg am beschlossenen Bebauungsplan „Frindorf - ehem. A Quechua Village – Bauabschnitt 1“ samt zeichnerischer Darstellung gem. §§ 38 und 40 StROG 2010 idF LGBL. Nr. 84/2022.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

- (1) Die Festlegungen des Bebauungsplanes „Frindorf - ehem. A Quechua Village – Bauabschnitt 1“, verfasst von der Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH, Joanneumring 3/2, 8010 Graz, GZ: 23ÖR010, bestehend aus einem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt. Die Änderung basiert auf der Rechtsgrundlage StROG 2010 idF LGBL. Nr. 84/2022.
- (2) Die Festlegungen betreffen im Sinne des § 41 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBL. Nr. 84/2022 die vorgeschriebenen Mindestinhalte:
 - Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr (Verkehrsflächen)
 - Die Bebauungsweisen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung von Freiflächen und Grünanlagen
 - Die Höhenentwicklung der Gebäude

sowie im Sinne des § 41 Abs. 2 StROG 2010 idF LGBL. Nr. 84/2022 detaillierte Festlegungen hinsichtlich:

- Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr (Verkehrsflächen)
- Grundstückszufahrten
- Nutzung der Gebäude
- Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
- Grün- und Freiflächen, lebende Zäune
- Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
- Einfriedungen
- Ordnungsgemäße Verbringung der Meteorwässer
- Umweltschutz: Beheizung
- ~~• Vorgaben zu generellen Gestaltungsqualitäten und Anwendung bisheriger Planungsvorgaben (Bezug zur ehem. Bebauungsrichtlinie Hofbauer)~~



§ 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke¹ Nr. 970, [978/1](#), [978/2](#), [978/3](#), [978/4](#), [978/5](#), ~~979~~ und [980/1](#), [980/2](#), [980/3](#) und [980/4](#), alle KG 63226 Gschwendt, im Flächenausmaß von ca. 7.530m². Die zeichnerische Darstellung ist Teil der Verordnung und stellt den Geltungsbereich gesondert dar.

§ 3 Festlegungen im gelt. Flächenwidmungsplan

- (1) Das Planungsgebiet ist gem. gelt. 4.0 Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kumberg als Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde im noch nicht rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.0 übernommen.
- (2) Es liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „A Quechua Village - Bauabschnitt 1“ vor.

§ 4 Gebäudenutzung

- (1) Gem. § 41 Abs. 2 Z. 5 StROG 2010 idF LGBl. Nr. [84/2022](#) wird für die Gebäude im Planungsgebiet die Wohnnutzung als ausschließliche Nutzung festgelegt.

II. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

§ 5 Öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

- (1) Die äußere Erschließung hat über die Frindorfstraße, Gst. Nr. 974/1 und 1163/1, KG 63226 Gschwendt, zu erfolgen.
- ~~(2) Die für die Verbreiterung der Frindorfstraße erforderlichen Flächen sind gem. § 14 Stmk. BauG 1995 idGF unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten.~~
- (3) Die Zufahrt zu den einzelnen Bauplätzen hat auf den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Verkehrsflächen zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- ~~(4) Zur Verbindung der Frindorfstraße und des Angerweges ist im Bereich der Geländekuppe gem. zeichnerischer Darstellung eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger zu ermöglichen. Von der Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.~~

¹ Eine zwischenzeitliche Teilung entsprechend dem Teilungsvorschlag des BPL „A Quechua (2013)“ ist erfolgt.



§ 6 Ruhender Verkehr

- (1) Im Planungsgebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW Abstellplätze zu errichten. Die Lage ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,0m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- (2) Auf den Bauplätzen 1 bis 3 ist die Unterbringung der PKW-Abstellplätze in einem Kellergeschoss unzulässig.
- (3) Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Voll versiegelte Untergründe sind hierfür unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind barrierefreie Stellplätze.

III. BEBAUUNG

§ 7 Lage der Gebäude und Abstände

- (1) Im Planungsgebiet werden insgesamt 9 Bauplätze gem. zeichnerischer Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen im Ausmaß von +/-2,0m von den festgelegten, neu zu schaffenden Grundstücksgrenzen sind möglich.
- (2) Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien (vgl. § 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idgF) frei situiert werden. Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, überdachte Fahrradabstellbereiche, eingehauste Mülllagerflächen, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (3) Die Grenzabstände gem. § 13 Stmk BauG 1995 idgF sind immer einzuhalten. Nebengebäude können an die Grundstücksgrenze angebaut werden.
- (4) Für Gebäude am selben Bauplatz können die Mindestabstände nach dem Stmk. BauG 1995 idgF unterschritten werden. Es hat der Gebäudeabstand aber immer mindestens 2,0m zu betragen.

§ 8 Bebauungsweise und Bebauungsgrad

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,3 festgelegt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 0,5 festgelegt.



§ 9 Gestaltung und Dachform

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird **ausschließlich das Satteldach mit einer Neigung von 12° bis 25°** ~~symmetrische Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 25 Grad~~ festgelegt. **Die Firstrichtung ist quer zur Erschließungsstraße auszurichten.** Für Nebengebäude ist neben der Errichtung von Satteldächern auch die Errichtung von Flachdächern zulässig.
- (2) Die **Satteldächer** ~~Zeltdächer~~ sind in einer roten, rotbraunen **oder grauen** Farbgebung einzudecken. Metalle und glacierte Ziegel sind als Dachdeckungsmaterial unzulässig. Wenn Nebengebäude mit einem Flachdach eingedeckt werden, so ist dieses mindestens extensiv zu begrünen.
- ~~(3) Die Hauptgebäude auf den Bauplätzen 1, 3 und 5–9 sind jeweils einheitlich in der Dachform, -neigung und -art einzudecken und es hat die Fassadengestaltung jeweils auf den Bauplätzen 1, 3 und 5–9 einheitlich in Material und Farbe zu erfolgen. Die Gestaltung des Hauptgebäudes auf Bauplatz 4 hat sich jeweils nach einer dieser zwei Gruppen zu orientieren.~~
- (4) Nicht zulässig im gesamten Planungsgebiet sind grelle und glänzende Fassadenfarben **oder Dachflächen**, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen. **Im Bauverfahren ist hierzu ein Färbelungskonzept mit Ansichten der Gebäude (äußere Gestaltung) vorzulegen.**

§ 10 Höhe der Gebäude / Geschosse

- (1) Die zulässige Geschossanzahl ist auf 2 oberirdische Geschosse beschränkt.
- (2) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Für technische Anlagen (**Kamine, Rohraufsätze, Belüftungsanlagen, Antennenanlagen**) sind punktuelle Überschreitungen zulässig.
- (3) Die Höhenlagen der Erdgeschoßebenen der Gebäude sind durch das natürliche Gelände vorgegeben und in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen hiervon sind in der Größenordnung von plus/minus 50cm zulässig.

IV. FREIFLÄCHEN UND GRÜNLAND

§ 11 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme von lebenden Zäunen in licht- und luftdurchlässiger Weise auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten.



- (2) Lebende Zäune dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten und sind mindestens 1,5m von der Verkehrsfläche ~~von der Grundstücksgrenze~~ zurückzusetzen. Lebende Zäune sind als Weißdorn, Rotdorn, Hainbuche, Schneebeere, Feldahorn, Hartriegel oder Forsythie auszuführen. Diese Pflanzen können auch durchmischt gepflanzt werden. Thujenhecken sind unzulässig, genauso wie die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insb. folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesenbärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 12 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- (1) Nicht bebaute, für die Erschließung oder Abstellzwecke dienende Flächen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Auf jedem Bauplatz ist je 200m² Grundfläche ein klein- bis mittelkroniger Baum in Baumschulqualität mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14/16cm in 1m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

§13 Grün- und Freiflächen

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienen, sind als Freiflächen auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Auf den gem. Rechtsplan festgelegten Freiflächen ist die Errichtung von fußläufigen Durchwegungen gestattet.

§ 14 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen sind nur in Form einer begrünter Böschung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt.
- (2) Ausgenommen hiervon sind
- a. die für die nördliche Erschließung / Verbreiterung der Frindorfstraße technisch erforderlichen Kunstkörper sowie
- b. Stützmauern im Anschluss an das Hauptgebäude (z.B. im Bereich von Zugängen, Terrassen), wenn dies zur Sicherung der Böschung und zum Schutz des dahinterliegenden Erdreichs vor Abrutschen technisch erforderlich ist und nicht mit einer begrünter Böschung gelöst werden kann. Die maximale Höhe der Stützmauern wird für die Bauplätze 1 bis 4 und 7 bis 9 mit 1,0m und für die Bauplätze 5 u. 6 mit 1,5m festgelegt.



- (3) Wurfsteinschlichtungen sind im Planungsgebiet jedenfalls unzulässig. Die Verwendung von großformatigen Flussbausteinen, Löffelsteinen oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zur Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig. Ausschließlich zulässig sind kleingliedrige Befestigungsmaterialien wie Betonbausteine und kleinteiliges Trockensteinmauerwerk aus Natursteinen und Sichtbeton.

§ 15 Oberflächenentwässerung

- (1) Die Oberflächenwässer der Bauplätze 1 bis 4 sind jeweils in einem Sickerschacht je Bauplatz zu sammeln und vor Ort zu versickern. Auf den Bauplätzen 5 bis 9 sind die Oberflächenwässer jeweils in einer Zisterne je Bauplatz zu retentieren und von diesen Zisternen in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal entlang der Frindorfstraße abzuleiten.
- (2) Entlang der Frindorfstraße ist ein Regewassersammelkanal zu errichten, welcher die anfallenden Oberflächenwässer der Bauplätze 5 bis 9 sowie die anfallenden Straßenwässer in eine zentrale Retentionsanlage einleitet. Von dort sind diese gedrosselt in die nördlichen Waldflächen zu verrieseln.
- (3) Über die Verbringung der Oberflächenwässer ist ein normgemäßes projektbezogenes Oberflächenentwässerungskonzept im Bauverfahren vorzulegen. Als Bemessungsniederschlag ist von 500 l/s*ha auszugehen.

VII. UMWELTSCHUTZ

§ 16 Beheizung/ Erneuerbare Energieformen

~~Die Wärmeversorgung hat für alle Bauplätze über eine zentrale Heizstelle zu erfolgen. Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern wird empfohlen.~~

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind in oder parallel zur Dachhaut zu errichten. Richtungsändernde Aufstellungen und Aufständereien sind auf Satteldächern nicht zulässig.
- (2) Eine freie Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Grünflächen/Allgemeinflächen ist nicht zulässig.
- (3) Die Integration von Solar- und Photovoltaikanlagen in Fassaden der Gebäude ist unzulässig.
- (4) Als Heizform sind entsprechend den Zielsetzungen des SKE (Sachbereichskonzept Energie) dezentrale Einzellösungen umzusetzen.



VIII. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

§ 17 Rechtskraft

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.
- (2) Der Bebauungsplan „A Quechua Village - Bauabschnitt 1“ verfasst Büro Kampus, rechtskräftig seit Dezember 2013, tritt mit Rechtskraft des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes außer Kraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

.....
(Franz Gruber)

GZ	230R010	KG	63226 GSCHWENDT
DATUM	20.07.2023	GRST.NR.	siehe Verordnungswortlaut
GEZEICHNET	AP	MASSSTAB	1:500

Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
Joanneumgasse 3/2 | 8010 Graz
www.kampus.at | office@kampus.at
T: 0043-316-818085 | F: 0043-316-818085-9

LEGENDE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- STRASSENFLUCHTLINIE
- ABGRENZUNG AUSWEISUNG GEM. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.15
- BESTANDSGEBÄUDE
- HÖHENSCHICHTLINIE
- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZLINIE
- GRUNDGRENZE NEU (TEILUNG bereits erfolgt)
- FREIFLÄCHEN
- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (INGENIEURBÜRO STANGL GMBH, PROJEKT NR. S-465-13)
- VERKEHRSFLÄCHE

P ABSTELLPLÄTZE (UNGEFÄHRE LAGE)

ZU- UND AUSFAHRT

NEUPFLANZUNG (UNGEFÄHRE LAGE)

BESTANDSBAUWE

BAUPLATZ

HÖHENKOTE ERDGESCHOSS

FESTLEG. LT. PVP	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSWEISE	GESCHOSS

PLANVERFASSTER
DATUM:

BESCHLUSS
DATUM:



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Wahl des Verfahrens

Die Erstellung des Bebauungsplanes „Frindorf - ehem. A Quechua Village – Bauabschnitt 1“ erfolgt aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit gem. § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 LGBl. Nr. 84/2022 in Form eines Anhörungsverfahrens.

2. Begründung

Es liegt im siedlungspolitischen Interesse der Marktgemeinde Kumberg, bestehende Baugebiete bestmöglich auszunutzen, bevor durch Neuwidmungen Baugrund geschaffen wird.

Im Zuge von geplanten Neubauten von Wohngebäude entstand nunmehr die Problematik, dass für Neubauten sehr strikte Planungsvorgaben, festgelegt sind. Es liegt jedoch im siedlungspolitischen Interesse der Marktgemeinde Kumberg, dass bestehende Siedlungsbereiche und insbesondere bestehende Wohnbebauung bedarfsorientiert gebaut und an moderne Erfordernisse angepasst werden können.

Wesentliche Inhalte des gelt. Bebauungsplanes wurden übernommen, sodass es trotzdem zu einer Weiterführung der ursprünglichen Planungsvorgaben kommt.

2. Ausgangslage

Lage und Umgebung

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet liegt im Ortsteil Frindorf in der Marktgemeinde Kumberg. Das Gelände kann als Plateau beschrieben werden, welches in Richtung Norden mit mäßiger Neigung abfällt. Entlang der nördlichen Geländekante des Plateaus bildet eine Baumreihe eine natürliche Strukturgrenze. Der Umgebungsbereich ist durch 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, wobei das rot- bis rotbraun eingedeckte Satteldach als gebietstypisch zu bezeichnen ist. Eine dominierende Hauptfirstrichtung liegt dabei nicht vor. Südlich liegen landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden. Aufgrund der Höhe des Plateaus ergibt sich eine sehr schöne Sichtbeziehung mit dem ortsbildgeschützten Zentrum von Kumberg, welches etwas westlich ebenfalls auf einem Geländerücken liegt. Die Erschließung des Geländes erfolgt derzeit über die Frindorfstraße. Da diese jedoch teilweise durch die angrenzenden Hofstellen führt, sind die Zufahrtsverhältnisse sehr beengt. Bei einer Bebauung der Flächen sind die bodengeologischen Gegebenheiten zu beachten und es wurden aufgrund der mangelnden Sickerfähigkeit des Bodens Maßnahmen für die Ableitung der Oberflächenwässer vor Erstellung des Bebauungsplanes bereits überprüft.



Ziele

Der Bebauungsplan legt in erster Linie Bauweisen, das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzlinien sowie Gestaltungsgrundsätze (Dachform) fest. Durch Bepflanzungsgebote und Erhaltungsgebote wird eine rasche Einfügung der zukünftigen Bebauung in den ländlichen Charakter des Gebietes sowie eine hohe Wohnumfeldqualität angestrebt. Vorhandene Probleme, wie z.B. die Erschließung des Gesamtgebietes, die Tragfähigkeit des Untergrundes oder die Entsorgung der Oberflächenwässer konnten bereits im Vorfeld geklärt werden und werden nunmehr im Bebauungsplan verbindlich gemacht. Es werden hierdurch unter anderem negative Auswirkungen auf die bestehenden Anrainer ausgeschlossen.

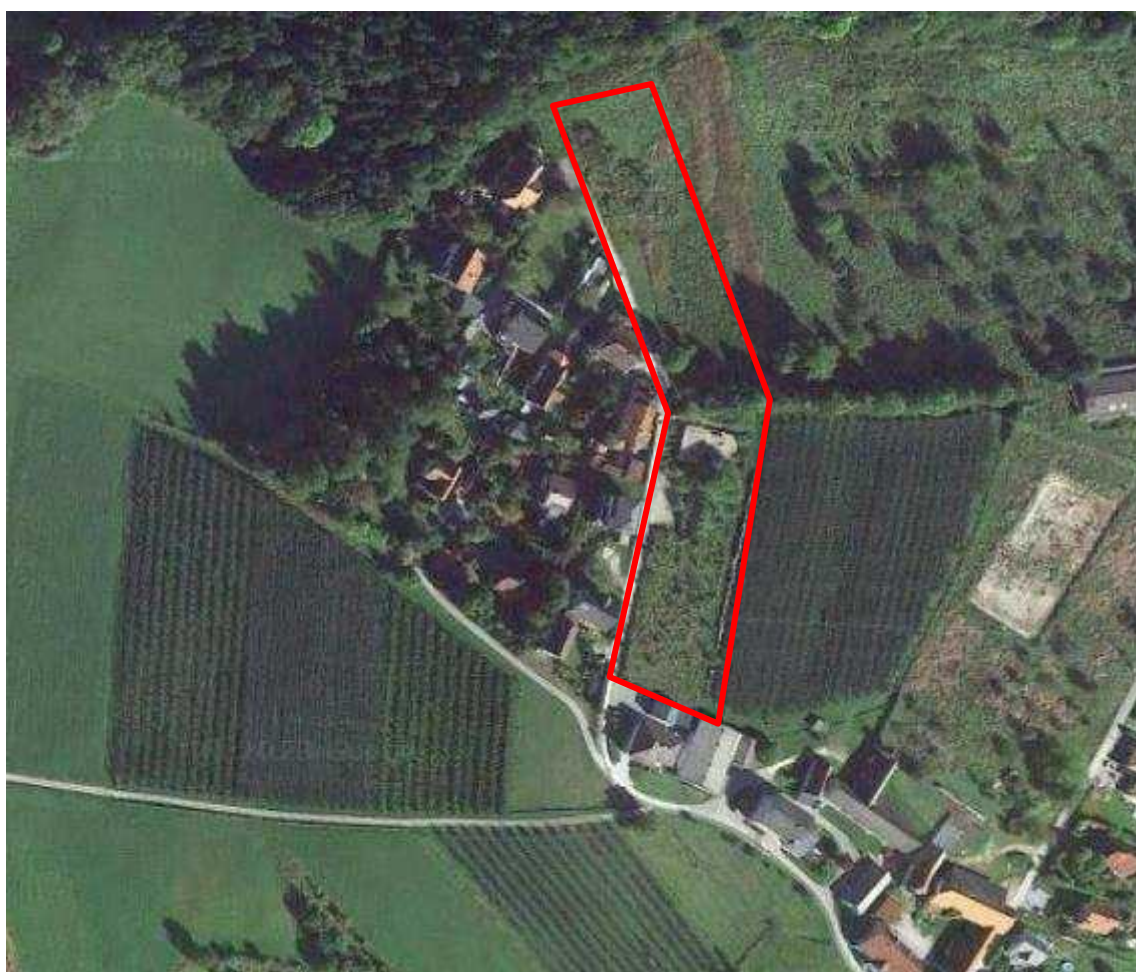


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am Luftbild, Quelle: Google Maps, 04/2023

Festlegungen gem. 4.0 Örtlichem Entwicklungskonzept in der gültigen Fassung:

Das Planungsgebiet befindet sich gem. rechtsgültigem 4.0 Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kumberg im örtlichen Siedlungsschwerpunkt Frindorf. Der Entwicklungsplan weist entlang der Frindorfstraße eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze aus. Relative Entwicklungsgrenzen dürfen im Flächenwidmungsplan im Ausmaß einer Bauplatztiefe durch Baulandausweisungen überschritten werden, weshalb die ggst. Flächen im Flächenwidmungsplanänderungsverfahren 4.15 als Bauland ausgewiesen werden konnten. Als Ziele



für den örtlichen Siedlungsschwerpunkt nennt der Verordnungswortlaut zum Örtlichen Entwicklungskonzept in § 4:

- Erhaltung des Ortsteiles als Wohnsitzstandort durch Abrundung und Lückenschließung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Festlegung von auf den lokalen Bedarf abgestimmten Entwicklungspotenzialen

Festlegungen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan in der gültigen Fassung:

Das Planungsgebiet ist gem. 4.0 Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kumberg als Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse ist vorgeschrieben. Dieser soll unter anderem weitere Details der verkehrstechnischen Erschließung klären, sowie aufgrund der Topographie Regelungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und Situierung der Gebäude treffen.

Reine Wohngebiete sind gem. § 30 Abs. 1 Z. 1 StROG 2010 *Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.*

Die westlich angrenzenden Grundstücke sind als vollwertiges Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 festgelegt. Die südlich des Planungsgebietes bestehenden Landwirtschaften liegen im Bauland der Kategorie Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6. Nördlich angrenzend weist der Flächenwidmungsplan Freiland mit Ersichtlichmachung Wald aus.

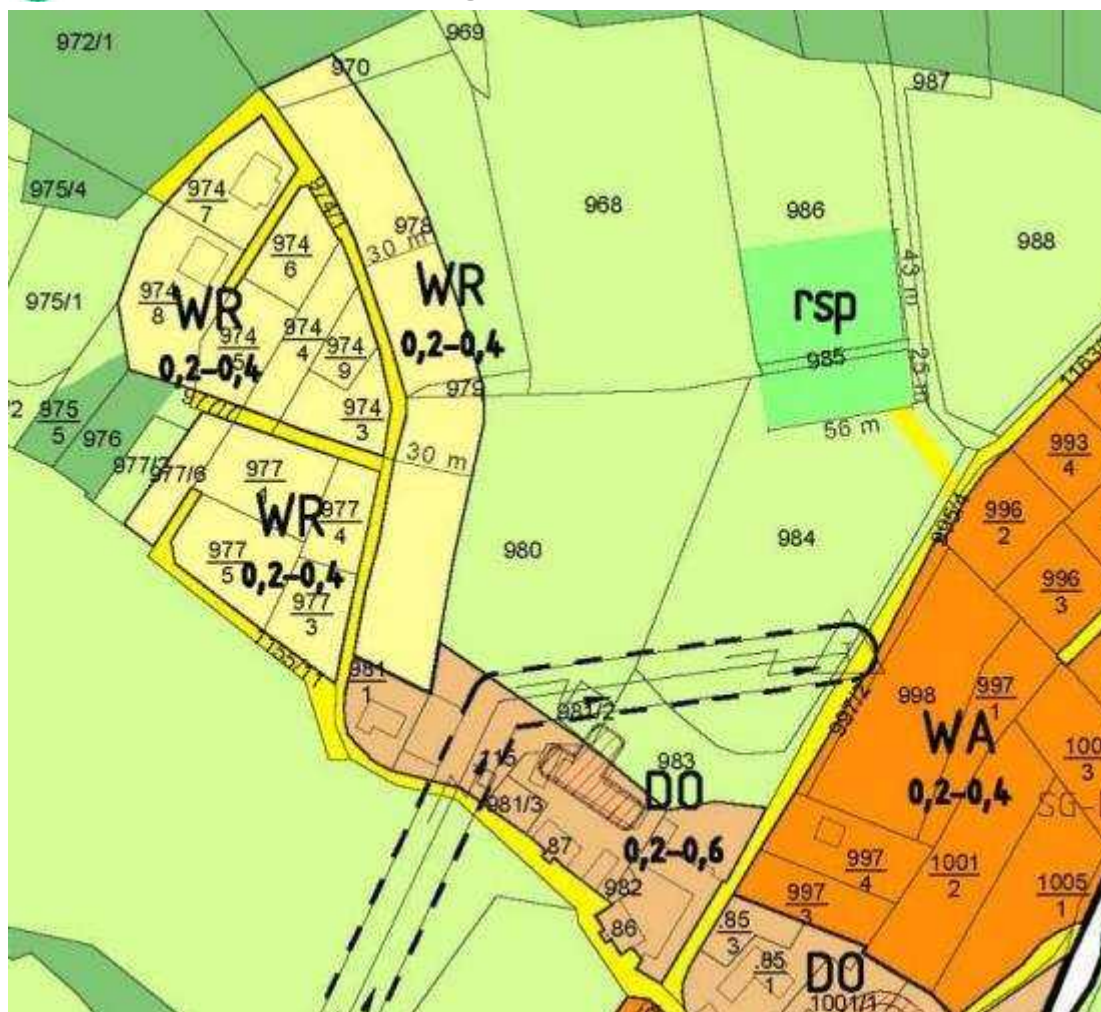


Abbildung 2: Auszug aus dem dzt. gelt. FWP 4.0 (Änderungsverfahren 4.15 VF B)

Festlegungen gem. REPRO Graz – Graz-Umgebung [Steirischer Zentralraum](#):

Gem. ~~REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBL. Nr. 106/2005~~ [Steirischer Zentralraum LGBL. 87/2016](#), kommt der Bebauungsplan im Teilraum „Außeralpines Hügelland“ zu liegen. Weitere Festlegungen liegen nicht vor.

3. Erläuterungen in Bezug auf die Festlegungen gem. Verordnungswortlaut

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan „Frindorf - ehem. A Quechua Village – Bauabschnitt 1“, besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht. Die rechtskräftige Flächenwidmungsplanausweisung der Marktgemeinde Kumberg (Flächenwidmungsplan 4.0 in der Fassung der 15. Änderung Verfahren B) basiert auf dem StROG 2010 idF LGBL. Nr. 111/2011.



Zu § 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

Die Flächenermittlung ergab ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit eine Größe von 7.530 m². Die zeichnerische Darstellung ist Teil der Verordnung und stellt den Geltungsbereich gesondert dar. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Nr. Nr. 970, 978/1, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 979 und 980/1, 980/2, 980/3 und 980/4, KG 63226 Gschwendt. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die digitale Katastralmappe im aktuellen Stand.

Zu § 3 Festlegungen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idF Verfahrensfall 4.15 der Marktgemeinde Kumberg als vollwertiges Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse ist vorgeschrieben. Dieser soll unter anderem weitere Details der verkehrstechnischen Erschließung klären sowie aufgrund der Topographie Regelungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und Situierung der Gebäude treffen.

Reine Wohngebiete sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.

Zu § 4 Gebäudenutzung

Zur optimalen Einfügung der zukünftigen Bebauung in den Gebietscharakter und aufgrund der verkehrstechnischen Rahmenbedingungen (teilweise geringe Straßenbreite, Abbiegeverkehr von der B72 Grazer Straße, etc.) sollen im Planungsgebiet keine Nutzungen angesiedelt werden, welche ein regelmäßiges Verkehrsaufkommen oder Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorrufen. Die Nutzung der Gebäude im Planungsgebiet wird daher gem. § 41 Abs. 2 Z. 5 StROG 2010 idF LGBI. Nr. 111/2011 84/2022 ausschließlich auf Wohnnutzung beschränkt.

Zu § 5 Öffentliche Verkehrsanlagen / Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Frindorfstraße, Gst. Nr. 974/1 und 1163/1, KG Gschwendt. Der südliche Teil der Frindorfstraße (Gst. Nr. 1163/1) befindet sich im öffentlichen Gut. Der nördliche Teil (Gst. Nr. 974/1) der Frindorfstraße steht im Privateigentum, wobei die westlich liegenden Grundstücke jeweils über ein grundbücherlich eingetragenes Servitut zum Begehen und Befahren der Straße mit allen Fahrzeugen verfügen.

~~Da langfristig neben der Errichtung von Wohnhäusern im Bauabschnitt 1 auch ein zweiter Bauabschnitt geplant ist und auf den dazwischenliegenden Flächen eine Reitanlage errichtet werden soll, wurde ein Verkehrskonzept für die neue Erschließung des Ortsteiles Frindorf erstellt. Dieses~~



~~sieht eine Verbindung der Frindorfstraße mit dem Angerweg sowie~~ Eine Verbreiterung Grundstücksneuteilung zur Verbreiterung ~~und Ertüchtigung der Frindorfstraße ist bereits erfolgt.~~ Eine bauliche Verbreiterung des Privatweges, ist jederzeit möglich. Die bisherigen Festlegungen hinsichtlich Abtretungsflächen sind somit obsolet und werden aus dem Erläuterungsbericht gestrichen. ~~der bestehenden Frindorfstraße vor. Diese soll, um ausreichend Platz für Begegnungsverkehr zu bieten, auf 3,5m Fahrgasse plus beidseits 0,5m Bankett ausgebaut werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind gem. den Bestimmungen des § 14 Stmk. BauG 1995 idgF unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten. Die Abtretungsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung konkretisiert und umfassen in Summe 380 m². Für die Verbreiterung der Frindorfstraße ist mit den Eigentümern der Gst. Nr. 1163/1 (Gemeinde) und 974/1 auf privatrechlichem Weg eine Einigung vor Erteilung einer Baubewilligung zu erzielen.~~

Die Zufahrt zu den Bauplätzen hat im Bereich der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten Zufahrten zu erfolgen. In der Ausführung dürfen diese bis zu +/- 1,5m von der Lage gem. zeichnerischer Darstellung abweichen. Gem. den Bestimmungen des Baugesetzes ist darauf zu achten, dass die Stellplätze mindestens 5m Länge aufweisen und zumindest 1m vom Rand der Straße zurückversetzt werden. Gem. OIB-Richtlinie Nr. 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“, April, 2019, Pkt. 2.10.3 „KFZ-Stellplätze in Bauwerken und im Freien“ darf die maximale Neigung von Rampen im Bereich von 5m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 5% betragen.

~~Für die bestehenden und zukünftigen Bewohner des Gebietes ist im Sinne einer Planung der kurzen Wege eine öffentliche nutzbare Durchwegung für Fußgänger im Bereich der Geländekuppe vorzusehen (Sicherstellung eventuell über Servitut). Diese soll die Frindorfstraße mit dem Angerweg verbinden. Hierdurch wird der Fußweg zur nächstgelegenen ÖV Haltestelle an der B 72 Grazer Straße verringert und gleichzeitig reduziert sich das Risiko für den Fußverkehr, da diese dann einen Teil der Strecke vom motorisierten Verkehr getrennt zurücklegen kann. Der Fußweg kann auch als kombinierter Fuß- und Reitweg oder auch als Radweg ausgeführt werden.~~

Für den Zeitraum, in dem die Ringstraße, welche zukünftig die Frindorfstraße und den Angerweg verbinden soll, noch nicht errichtet wurde, ist im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine PKW-Umkehre zu errichten. Die mögliche Lage ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Zu § 6 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet sind im Sinne des § 89 Abs. 4 Stmk. BauG 1995 idgF je Wohneinheit 2 Stellplätze gem. zeichnerischer Darstellung zu errichten. Die Anzahl der zu errichteten PKW-Stellplätze wird aufgrund erfahrungsgemäßer Ausstattung der Haushalte in Kumberg mit 2 PKW und zur Vermeidung von Behinderungen durch entlang der Erschließungsstraße abgestellte PKW mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Die Abstellflächen sind innerhalb der Verkehrs- und Parkflächen oder innerhalb der bebaubaren Bereiche zu situieren. Die Lage der Abstellflächen kann gegenüber der zeichnerischen Darstellung geringfügig (+/- 1,0m) variieren.



Stellplätzen haben eine Mindestlänge von 5,0m und eine Mindestbreite von 2,5m aufzuweisen. Sie können innerhalb der bebaubaren Bereiche und der Verkehrs- und Parkflächen errichtet werden. Abstellflächen im Anschluss an die Frindorfstraße sind vom Straßenrand 1,0m zurück zu versetzen.

Auf den Bauplätzen 1 bis 3 ist die Unterbringung der Stellplätze im Kellergeschoss untersagt, da hierfür erhebliche Eingriffe in das nahezu ebene natürliche Gelände erforderlich wären und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen werden können.

Zu § 7 Lage der Gebäude und Abstände

Die Lage und Ausrichtung der Gebäude sind der Topographie, der Erschließung und der Besonnung angepasst. Durch die Baugrenzlinien wird eine geordnete, nicht zu unruhige Bebauung angestrebt. Diese soll auf die mögliche zukünftige Entwicklung in diesem Ortsteil Bezug nehmen.

Im Planungsgebiet werden insgesamt 9 Bauplätze gem. zeichnerischer Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen im Ausmaß von +/- 2,0m von den festgelegten, neu zu schaffenden Grundstücksgrenzen sind möglich. Wenn von den neu zu schaffenden Grundstücksgrenzen abgewichen wird, ist auf die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gem. Baugesetz zu achten und sind die Gebäude auch weiterhin nur innerhalb der Baugrenzlinien zu situieren.

Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien (§ 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idGF) frei situiert werden. Untergeordnete Bauteile, wie in der Verordnung aufgelistet, können die Baugrenzlinien im Einzelfall auch überschreiten. Der baugesetzliche Grenzabstand gem. § 13 Stmk. BauG 1995 idGF ist in jedem Fall einzuhalten. Im begründeten Einzelfall kann die Baubehörde geringere Gebäudeabstände gem. § 13 Abs. 12 Stmk. BauG 1995 zulassen, wobei der Mindestabstand von 2,0m jedenfalls eingehalten werden muss. Dies, sofern Gründe des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht dagegenstehen. Nebengebäude, das sind eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschosshöhe bis 3,0m, einer Firsthöhe bis 5,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40m², können an der Grundstücksgrenze angebaut werden. Wenn möglich sollte die Errichtung von Nebengebäuden jedoch vermieden werden, um eine „Verhüttelung“ der Landschaft hintanzuhalten.

Zu § 8 Bebauungsweise und Bebauungsgrad

Für das Planungsgebiet wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt. Die Bebauungsdichte richtet sich nach den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes und ist für die Errichtung von Einfamilienhausbebauung angemessen. Eine darüberhinausgehende Erhöhung liegt daher nicht im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und zur Sicherung ausreichender privater Freiräume wird der Bebauungsgrad mit 0,3 festgelegt. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 0,5 festgelegt. Bodenversiegelung stellt die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht dar, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.



Zu § 9 Gestaltung und Dachgestaltung

Ziel des ggst. Bebauungsplanes ist die Sicherstellung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes. Die Festlegung von Satteldächern als zulässige Dachform entspricht der vorherrschenden Dachlandschaft im Ortsteil Frindorf und stellt eine Einfügung zukünftiger Gebäude in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher. Die bisher festgelegte Dachform (Zeltdächer) stellt nach heutiger Beurteilung einen Widerspruch zum Gebietscharakters dar und ist als untypisch für ländliche Siedungsbereiche im außeralpinen Hügelland einzustufen. Daher wird von dieser Bestimmung abgewichen und eine gebietsverträgliche Dachkonstruktion definiert. Durch die Festlegung einer maximalen und minimalen Dachneigung, soll ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Zudem wird durch die Farbgebung auch ein Bezug zum umgebenden Gebietscharakter hergestellt. ~~sollen im Planungsgebiet in erster Linie Zeltdächer mit roter bis rotbrauner Eindeckung errichtet werden.~~ Im Fall der Errichtung eines Nebengebäudes ist es gestattet, dieses mit einem extensiv begrünten Flachdach einzudecken, so dass es aufgrund der Höhe gegenüber dem Hauptgebäude augenscheinlich als untergeordnet in Erscheinung tritt. Um eine harmonische Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten sowie aus kleinklimatischen Gründen und zur Retention von Niederschlagsspitzen sind Flachdächer jedoch zumindest extensiv zu begrünen. ~~Aufgrund der Topographie kann das Planungsgebiet in das annähernd ebene Plateau und den nach Norden hin fallenden Hangbereich gegliedert werden. Zumindest diese zwei Bereiche sollen jeweils in einem einheitlichen Bild erscheinen, so dass die Dachform, art und farbe der Dachdeckung als auch die Fassadengestaltung auf den Bauplätzen 1 bis 3 (Plateau) und 5-9 (Hang) jeweils einheitlich zu wählen ist. Bauplatz 4 bietet mehr Spielraum hinsichtlich Lage und Dichte, so dass dieser Baukörper als Solitär und trennendes bzw. verbindendes Element dieser zwei Bereiche in Erscheinung treten wird. Die Dachform, art und farbe der Eindeckung kann sich daher jeweils am Plateau oder am Hangbereich orientieren. Für das gesamte Planungsgebiet gilt, dass grelle und glänzende Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen, unzulässig sind. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Hierfür ist im Bauverfahren ein Färbelungskonzept mit entsprechend großflächigen Farbmustern mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Als mögliche Farbtöne werden z.B. Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Lichtgrau (RAL 7035), Seidengrau (RAL 7044), oder Papyrusweiß (RAL 9018) vorgeschlagen.~~

Zu § 10 Höhe der Gebäude / Geschosse

Zur optimalen Einfügung der Bebauung in die bestehende Umgebungsstruktur und zur Vermeidung gebietsuntypischer Höhenentwicklung, wird die maximale zulässige Geschossanzahl mit 2 oberirdischen Geschossen festgelegt. Untergeschosse (Keller) sind zulässig, diese dürfen das natürliche Gelände jedoch nicht überschreiten, d.h. dass die Außenwand muss zumindest zu 80% und mehr unter dem natürlichen Gelände liegen. Hierdurch sollen insbesondere Gebäudefronten



vermieden werden, die im geneigten Gelände dann zu dominant als 3-geschossig in Erscheinung treten. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude (vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinteilige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl. unberücksichtigt bleiben) wird in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Durch die Höhenbeschränkung werden zu hohe und dominante Gebäudefronten verhindert, dies insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen zum ortsbildgeschützten Zentrum von Kumberg und der exponierten topographischen Lage. Ausgenommen sind einzelne technische Anlagen (siehe Wortlaut), welche nur eine untergeordnete optische Wirkung entfalten.

Zu § 11 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen sind zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,5m zulässig. Um eine Zäsur der Landschaft zu vermeiden, sind Zäune, mit Ausnahme von lebenden Zäunen (Hecken), in licht- und luftdurchlässiger Weise auszuführen. Lebende Zäune haben zum Schutz vor übermäßiger Beschattung der Nachbargärten eine maximale Höhe von 2,0m aufzuweisen. Befinden sich diese an der [Grenze zur Verkehrsfläche gem. FWP](#), so sind sie zudem mindestens [1,5m zurück zu versetzen um ausreichend Platz für Schneeräumungen zu schaffen](#).

Zu § 12 Erhaltungs- und Pflanzgebote

Durch eine umfangreiche Begrünung von nicht bebauten Flächen soll die Wohnumfeldqualität im Gebiet, welches vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, weiter erhöht werden. Zudem weist die Begrünung kleinklimatisch positive Effekte auf. Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei hier insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Gärten an standortgerechte Büsche zu denken ist. Klein- oder mittelkronige Baumpflanzungen (z.B. Eberesche, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, etc.) haben in Baumschulqualität (ÖNORM L 1110) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14/16cm in einem Meter Höhe zu erfolgen, so dass eine möglichst rasche Begrünung des Gebiets und eine Einfügung der Bauwerke in das Landschaftsbild gewährleistet ist. Bepflanzungen können z.B. als straßenbegleitendes Grün als Solitäräume, zur Gestaltung des Übergangsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oder zur Beschattung von Stellplätzen eingesetzt werden. Um eine optimale Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sind für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Thujenhecken sind grundsätzlich unzulässig. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Fläche des Bauplatzes durch 200m² zu dividieren und das Ergebnis abzurunden.

Zu § 13 Geländeänderungen

Aufgrund der Neigung des Geländes werden angemessene Geländeänderungen erforderlich sein. Diese sollen jedoch dem Gebietscharakter entsprechen und aufgrund ihrer Ausmaße nicht unnatürlich wirken. Sie werden daher mit einer maximalen Höhe von 1,5m beschränkt und sind



ausschließlich als begrünte Böschung auszuführen. Punktuelle Überschreitungen (max. 10-20cm) bei der Böschung sind in Teilbereichen möglich, wenn dies das natürliche Gelände erfordert. Durch diese Festlegung wird die „Terrassierung“ des Geländes, damit ist das Einebnen der Grundstücke mit Hilfe von Stützmauern und Steinschichtungen, verhindert. Vielmehr wird angestrebt, dass sich die zukünftige Bebauung an das natürliche Gelände anschmiegt und sich so in das sensible Landschaftsbild einfügt.

Ausnahmen hiervon sind für Kunstbauten im Bereich der Frindorfstraße möglich, wenn diese für die Verbreiterung der Straße technisch unbedingt erforderlich sind. Unter Kunstbauten/Kunstkörper versteht man für den Straßenbau erforderliche Konstruktionen (Stützbauten, Tunnel, Trogbauwerke, etc.).

Weiters sind niedrige Stützmauern im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig, wenn dies zur Sicherung der Böschung und zum Absichern des Erdreiches vor Abrutschen technisch unbedingt erforderlich ist. Nur auf den Bauplätzen 5 und 6 dürfen Stützmauern aufgrund des Niveauunterschiedes innerhalb des Bauplatzes bis zu 1,5m hoch sein. Im Bauverfahren ist darauf zu achten, dass die Errichtung von Stützmauern aus technischen Gründen zur Absicherung des dahinterliegenden Erdreiches wirklich erforderlich ist und ob sich diese im Sinne des § 43 Abs. 4 Stmk BauG 1995 dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Im Planungsgebiet nicht erlaubt ist die Errichtung von Stützmauern mit Flussbausteinen (Wurfsteinschichtungen), da diese ein unnatürliches Element im Landschaftsbild darstellen.

Zu §14 Grün- und Freiflächen

Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienen, sind als Freiflächen auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Auf gem. Plandarstellung festgelegten Freiflächen ist die Errichtung von fußläufigen Durchwegungen gestattet. Für die bestehende Durchwegung im Bereich des Gst. Nr. 978/1 und 980/4, sind etwaige bestehende Rechte zu berücksichtigen.

Zu § 15 Oberflächenentwässerung

Im Vorfeld wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Stangl, Projekt-Nr.: S 465-13 ~~und S 470~~-(s. Beilage), erstellt. Dieses behandelt die Möglichkeiten zur Versickerung und Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer. Allgemein ist eine Versickerung aus Gründen der Grundwasseranreicherung und der Filterung der Ableitung vorzuziehen. Im Planungsgebiet kann jedoch aufgrund des Untergrundaufbaus im Bereich der Bauplätze 5 bis 9 eine Entwässerung ausschließlich über Versickerungsanlagen nicht gewährleistet werden, so dass ergänzende Ableitungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Die auf den Dach-, Verkehrs- und Parkflächen anfallenden Niederschlagswässer sind daher in einem Rohrleitungssystem, welches entlang der Frindorfstraße neu zu errichten ist, zu erfassen und in eine zentrale Retentionsanlage abzuleiten. Dieses Rohrleitungssystem soll auch die Straßenwässer der Frindorfstraße erfassen. Aus der zentralen Retentionsanlage kann gedrosselt in die nördlich angrenzenden Waldgrundstücke verrieselt werden.



Es ergeben sich hierdurch auch Verbesserungen für die bestehenden Anrainer, welche derzeit von Straßenwässern, welche bei Starkregenereignissen auf die Grundstücke westlich der Frindorfstraße laufen, betroffen sind. Zur Pufferung von Niederschlagsspitzen, zur Entlastung der Retentionsanlage und zur Bereitstellung von Brauchwasser, sind auf den Bauplätzen 5 bis 9 vor Einleitung in den Regenwasserkanal Zisternen vorzuschalten.

§ 16 Umweltschutz

~~Zum Schutz der Umwelt (Lage des Planungsgebietes im Feinstaubsanierungsgebiet gem. IG-L) und der Anrainer vor Luftschadstoffen sollen alle Bauplätze durch eine zentrale Heizanlage mit Wärme versorgt werden. Hierzu wird der Einsatz erneuerbarer Energieträger empfohlen. Die Lage der zentralen Heizanlage ist variabel. Anzudenken ist auch eine zentrale Anlage für das gesamte Gebiet (Bauabschnitt 1 und 2 und Reitsportanlage). In Hinblick auf die Situierung dieser Heizanlage ist hinzuweisen, dass gem. § 7 Abs. 2 des Verordnungswortlautes Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden dürfen.~~

Im Rahmen der Erstellung eines Sachbereichskonzept Energie, hat sich die Gemeinde in Bezug auf Heizformen dafür ausgesprochen, für periphere Gebiete die dezentrale Einzellösungen anzustreben. So sollen Heizungssysteme basierend auf erneuerbaren Energien forciert werden. Um diese Zielsetzung in Einklang mit dem Bebauungsplan zu bringen und gleichzeitig eine sukzessive Bebauung des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wird von der bisher vorgeschriebenen Errichtung einer zentralen Heizanlage abgewichen und entsprechend den Zielsetzungen des SKE Einzellösungen vorzugsweise in Form von erneuerbarer Energie (z.B. Biomasse, Wärmepumpen) neu festgelegt.

Zu § 17 Rechtskraft

Der Bebauungsplan stellt eine Verordnung der Gemeinde im Sinne der Stmk. Gemeindeordnung dar und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft



ANLAGEN

1. Auszug GIS-Stmk vom Februar 2023

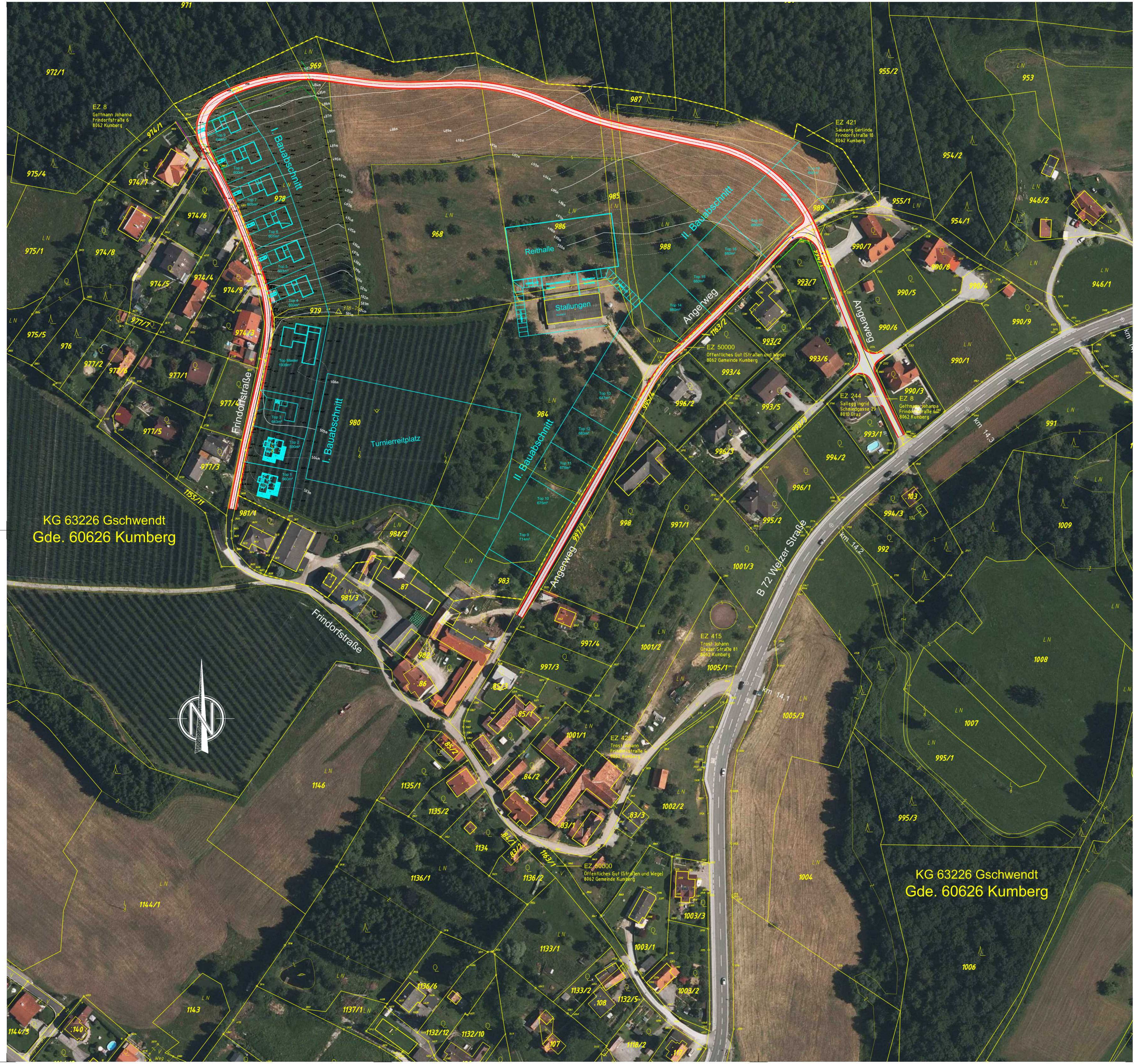


Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>

2. Aufschließungskonzept der RZP Rust - Zinthauer und Partner ZT-GmbH, Lageplan im Maßstab 1:10.000, GZ: S1513, vom 16.09.2013

Legende:



A Quechua GmbH
Friedrichgasse 6, 8010 Graz

B 72 Weizer Straße
Angerweg / Frindorfstraße

Abschnitt
Aufschließung "Reitsportanlage"

AUFSCHLIEßUNGSKONZEPT 2013
ÄNDERUNG 2013

Lageplan
M 1:1000

A Quechua GmbH	PLANUNG
Graz, den	 RZP ZT-GmbH Jakob-Gschiel-Gasse 2, 8052 Graz Tel. und Fax: 0316/82-51-91 E-Mail: office@rzp-zt.at
	Rust - Zinthauer & Partner ZT-GmbH Ziviltechniker für Bauingenieurwesen
	S 15/13

Ausfertigung: **A B C D E F G H**

Einkl. Nr.: 2

1. VORABZUG - Stand: September 2013



3. Baugeologisches Gutachten und Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Stangl GmbH, Projekt-Nr.: S 465-13, vom 14.06.2013

Baugeologisches Gutachten und Entwässerungskonzept

„A Quechua“ Reitsportanlage
mit angeschlossener Wohnbebauung,
Kumberg, KG 63226 Gschwendt



A Quechua GmbH
Friedrichgasse 6
8010 Graz

Projekt-Nr.: S 465-13

Graz, am 14.06.2013



Mag. Reinhard Stangl
Ausfertigung: pdf

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	4
1.1 Veranlassung	4
1.2 Bauwerber	4
1.3 Unterlagen	4
2. LAGE, GRÖÖE UND NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE.....	5
3. GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE	6
3.1 Regionale Geologie	6
3.2 Lokale Baugrundverhältnisse	7
3.3 Lokale hydrogeologische Verhältnisse	8
3.4 Oberflächengewässer	9
4. EIGNUNG DES GRUNDSTÜCKES FÜR DIE BEBAUUNG.....	10
4.1 Stabilität des Bestandsgeländes	10
4.2 Orientierende Bodenkenngößen	10
4.3 Bodenklassen	11
4.4 Erdbeben	11
5. TRAGFÄHIGKEIT UND OBJEKTGRÜNDUNG	12
5.1 Allgemeine Ausführungen.....	12
5.2 Flächengründung	13
5.3 Allgemeines zu Baugruben	13
6. GENERELLE ANGABEN ZUR VERBRINGUNG VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN	14
6.1 Flächenermittlung	15
6.2 Abflussbeiwerte.....	15
6.3 Bemessungsniederschlag	15
6.4 Qualitative Beurteilung des Niederschlagsabflusses	16
6.4.1 Anwendungsbereich	16
6.4.2 Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser	16
6.4.3 Beurteilung von Niederschlagsabflüssen verschiedener Oberflächen.....	16
6.5 Zuordnung der Einzugsflächen zu Flächentypen	17
6.6 Versickerung der Niederschlagsabflüsse.....	17
6.7 Ausmaß des natürlichen Oberflächenabflusses.....	18
6.8 Wahl des Bemessungsereignisses	19
6.9 Entwässerungsmaßnahmen.....	19

6.10 Zusammenfassung	20
7. ANHANG	20

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Auf Basis der 19. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes „Reitsportanlage“ der Marktgemeinde Kumberg beabsichtigt die A Quechua GmbH, Friedrichgasse 6, 8010 Graz, auf den Grundstücken 968, 969, 970, 978, 979, 980, 981/2, 983, 984, 985, 986, 987, 988 und 989, alle KG 63226 Gschwendt in der Marktgemeinde Kumberg, eine Reitsportanlage zu errichten. Zusätzlich ist in Form einer Ringbebauung eine Wohnbebauung geplant, für die vorerst eine Parzellierung in 9 Parzellen zu ca. 600 m² und einer Parzelle mit 1.242 m² geplant ist. Langfristig ist in einem zweiten Bauabschnitt vorgesehen, die Ringbebauung im Osten fortzusetzen, wobei weitere 11 Parzellen zu ca. 650 m² im selben Baustil, wie im ersten Bauabschnitt bebaut werden sollen. Die Bebauung soll mit Einfamilienhäusern (Keller, Erd- und Obergeschoß) im südländischen Stil mit Walmdächern (20 - 25° Dachneigung) erfolgen.

Diesbezüglich wird von der Marktgemeinde Kumberg ein baugeologisches- und entwässerungstechnisches Gutachten für das gesamte Planungsgebiet gefordert. Die Ingenieurbüro Stangl GmbH wurde daher vom Bauwerber beauftragt, ein entsprechendes Gutachten zu erarbeiten.

1.2 Bauwerber

A Quechua GmbH
Friedrichgasse 6
8010 Graz
Dr. Uwe Seebacher

1.3 Unterlagen

- Schurfaufnahme vom 16.05.2013 und 17.05.2013, Ingenieurbüro Stangl GmbH.
- GIS Steiermark: Digitaler Atlas der Steiermark, Geologie & Geotechnik, Höhen- und Reliefkarte, Planung & Kataster, Gewässer- & Wasserinformation; Abfragen im Mai 2013.
- Hydrographischer Dienst in Österreich: Bemessungsniederschlag (gewichtete Starkniederschlagsauswertung) für den Bereich Kumberg (Gitterpunkt eHYD 5001), 2013.
- ÖNorm B 4400 Erd- und Grundbau – Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke und Methoden zum Erkennen von Bodengruppen.
- ÖNorm B 4401 Erd- und Grundbau – Erkundung durch Schürfe und Bohrungen sowie Entnahme von Proben; Aufschlüsse im Lockergestein.
- ÖNorm B 4435-1 Erd- und Grundbau – Flächengründungen.

- DIN 1055 – Teil 2: Bodenkenngößen.
- ÖNorm B 1998-1: Eurocode 8: Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben.
- DIN 1055 Teil 2: Lastannahmen für Bauten; Bodenkenngößen, Wichte, Reibungswinkel, Kohäsion, Wandreibungswinkel.
- EN ISO 14688 Geotechnik im Bauingenieurwesen – Bestimmung und Klassifizierung von Böden.
- Grundbautaschenbuch 3. Auflage (Ernst & Sohn Verlag), Berlin etc. Teil 1 (1980), Teil 2 (1982), Teil 3 (1986).
- Kolymbas, D.: Geotechnik. – Bodenmechanik, Grundbau und Tunnelbau, 2., korrigierte und ergänzte Auflage. – Springer Berlin Heidelberg 2007.
- Schmidt: Grundlagen der Geotechnik. Stuttgart 1996.
- DWA A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005.
- ÖNorm B 2506-1: Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen, Teil 1: Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb, ON Wien 2000.
- ÖWAV-Regelblatt 35, Behandlung von Niederschlagswässern, Wien 2003
- ÖNorm EN 752, Entwässerungsmaßnahmen außerhalb von Gebäuden, 2008
- DWA A 118: Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, März 2006.
- DWA A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen, April 2006.
- DIN 4095: Dränung zum Schutz baulicher Anlagen, Planung, Bemessung und Ausführung, Juni 1990.

2. Lage, Größe und Nutzung der Grundstücke

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde Gschwendt der Gemeinde Kumberg, ca. 1 km südöstlich des Ortszentrums von Kumberg. Es besitzt zentral eine Kuppenlage mit dem Kuppenhöchsten knapp über SH 500 m und sehr geringe Neigung in Richtung Süden, sowie mäßige Neigung in nördliche Richtung.

Im Osten bildet der Angerweg, im Westen die Frindorfstraße, im Norden Wald die Begrenzung. Im Süden sind landwirtschaftliche Objekte vorhanden. Nahe dem östlichen Kuppenhochpunkt befindet sich ein Stallgebäude. Das Grundstück 980 wird überwiegend von einem Obstgarten eingenommen, dessen westlicher Teil entlang der Frindorfstraße bereits gerodet wurde. Die Grundstücke 978, 983 und 984 werden als Wiese und als Streuobstwiese genutzt und dienen teils dem Auslauf der Freilandhühner.

Die vom Kuppenhochpunkt nach Norden zum Wald fallenden Grundstücke 968, 985, 986, 988 werden als Streuobstwiese und teilweise Auslaufbereich für Freilandhühner genutzt, der nördliche Teil der Grundstücke davon ist ehemalige Ackerfläche.

Eine benachbarte Bebauung mit Einfamilienhäusern findet sich an der Frindorfstraße und am Angerweg. An diesen Straßen soll vorerst eine weitere Parzellierung für eine

Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen. Im Bereich des Stallgebäudes nahe dem östlichen Kuppenhochpunkt sind eine Reithalle und Stallungen vorgesehen. Im Bereich des Grundstückes 980 ist ein Turnierplatz geplant (Planvorlage des AG in Anlage).



Abb 1.: Orthofoto mit ersichtlicher Grundstücksnutzung im Planungsgebiet; (erstellt im Geoportal GIS Steiermark am 13.05.2013).

3. Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

3.1 Regionale Geologie

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich nahe dem Nordrand des Oststeirischen Neogenbeckens. Die neogenen Ablagerungen bestehen aus Schluffen, Sanden und Kiesen, wobei zwei unterschiedliche Alterseinstufungen vorgenommen werden:

- Die Basis wird durch Ablagerungen des Sarmat gebildet. Diese als „Gleisdorfer Sarmatsporn“ bekannten Sedimente werden als randmarine Bildungen interpretiert.
- Über den Sarmatablagerungen folgen fluviatil gedeutete Sedimente des Pannon mit vereinzelt Pflanzenansammlungen bis hin zu örtlichen Kohlebildungen und typische Einschaltungen von Kiesen.

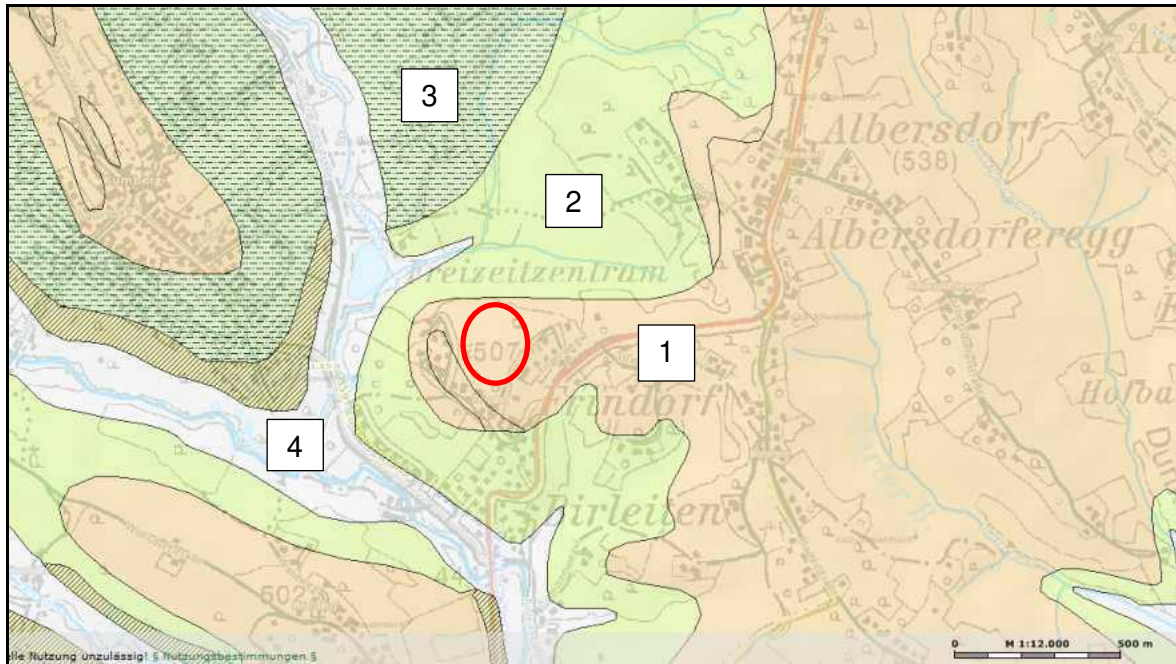


Abb. 2: Ausschnitt aus der geologischen Karte (erstellt im Geoportal GIS Steiermark, 13.05.2013); 1 = Ablagerungen des Pannon; 2 = Ablagerungen des Sarmat; 3 = kohleführende Schichten von Weiz; 4 = Talalluvium. Kreis = Lage des Projektgebietes.

Die Grenze zwischen dem Grundgebirge und den Neogenablagerungen ist durch Störungen überprägt. Die neogene Bruchtektonik bewirkte mitunter eine Verkipfung und Verstellung der Schichten. Das Einsetzen der fluviatilen Schotterablagerungen wird im Zusammenhang mit der Bruchtektonik gesehen, in deren Folge sich Schwemmfächer nach Süden zu entwickeln.

Die Ablagerungen wurden schließlich nach einer mehrere Millionen Jahre dauernden Sedimentationslücke im Quartär zu einer typischen Riedellandschaft umgestaltet. Die Rücken und Kuppen bergen in wechselndem Ausmaß Verwitterungslehme, die Talböden junge alluviale Ablagerungen bis mehrere Meter Mächtigkeit. Neben der fluviatilen Erosion treten Massenbewegungen (Rutschungen an Quellmulden) als formbildende Prozesse in Erscheinung.

Die ungestörten, unverwitterten Ablagerungen des Pannon und Sarmat sind diagenetisch überprägt. Dadurch unterscheiden sich diese von den jungen quartären Talböden hinsichtlich der bodenphysikalischen Kennwerte. Durch Verwitterungsprozesse und Durchströmungsvorgänge können jedoch örtlich wiederum ungünstige Bodeneigenschaften vorliegen, was sich mitunter in der bekannten Rutsch- und Kriechneigung von örtlichen Hangteilen im Oststeirischen Neogenbecken zeigt.

3.2 Lokale Baugrundverhältnisse

Zur Erkundung der lokalen Untergrundverhältnisse wurden am 16. und 17. Mai 2013 auf den gegenständlichen Grundstücken 16 Baggerschürfe hergestellt, aufgenommen und dokumentiert.

Die Schürfe wurden entsprechend der Zugänglichkeit über das nach der zur Verfügung gestellten Plandarstellung für eine Bebauung vorgesehene Gelände angeordnet, sodass die Baugrundverhältnisse für diese zukünftigen Baulandbereiche dokumentiert werden können. Die Lage der Schurfpunkte wurde mit einem GPS-Gerät (Satmap active 10) bestimmt, wodurch sich naturgemäß eine gewisse Lageungenauigkeit ergibt. Die ungefähre Lage der Schürfe ist im Plan im Anhang dargestellt.

Entsprechend der geologischen Situation wurden bei der Schurfgrabung unterhalb des Mutterbodens folgende Böden und Bodenhorizonte angetroffen:

Grob- und gemischtkörnige körnige Böden:

Stark schluffige und sandige Kiese wurden in Oberflächennähe in den Schürfe S 3 und S 4 in geringer Mächtigkeit angetroffen. Weit gestufte sandige Kiese in Mächtigkeiten bis mehrere Meter sind im höheren Geländebereich (Schürfe S 5, S 6, S 7, S 8, S 9, S 13) nachgewiesen.

Sande wurden in größerer Mächtigkeit beispielsweise im tieferen Teil von Schurf S1 beobachtet. Sand-Schluffe von geringer Plastizität bilden mitunter Übergänge zu den Schluffen.

Feinkörnige Böden:

Feinkörnige Böden mit höherer Plastizität (tonige Schluffe, stark tonige Schluffe) sind nur untergeordnet vorhanden.

Organische Böden:

In Lagen bis ca. zwei Dezimeter Mächtigkeit finden sich örtlich Anreicherungen von leicht inkohlttem organischem Material (S 11, S 15). In diesen Schichten finden sich vereinzelt Konkretionen in Zentimeter bis über 1 Dezimeter Größe.

Die detaillierten Bodenabfolgen sind den Schurfprofilen (Anhang) zu entnehmen. Eine fotografische Dokumentation findet sich ebenfalls im Anhang.

3.3 Lokale hydrogeologische Verhältnisse

In den angelegten Aufschlüssen konnten lokal nur sehr geringe Schichtwasserzutritte, durchwegs in Tiefen unterhalb 2 m, beobachtet werden. Die Sand-Schluffe und Schluffe sind generell wasserstauend bis sehr gering durchlässig. Eine Wasserführung beschränkt sich lediglich auf unregelmäßig eingelagerte Feinsandkörper oder stärker sandige Bereiche. Nässe in Zwickel zeigte sich vor allem im Bereich der organischen Lagen sowie wiederholt im Bereich der halbfesten, von Klüften durchzogenen Bodenhorizonte.

Die im höheren Geländeteil im SW angetroffenen sandigen Kiese sind mittlere bis gute Wasserleiter. Nach den zahlreichen Niederschlägen in diesem Jahr zeigte sich ein erhöhter natürlicher Wassergehalt der Kiese.

Quellaustritte oder örtliche Vernässungen wurden im Umfeld der abgeteufte Schürfe nicht beobachtet, sie sind jedoch durch die wasserstauende Wirkung der Sand-Schluffe bzw. Schluffe an der Schichtgrenze zu den sandigen Kiesen grundsätzlich zu erwarten. Ein Anrainer berichtet vor Ort von geringfügigen Wasseraustritten nach Regenereignissen im Wiesengelände etwas westlich des Geländes zwischen Schurf S 3 und S 4. Im Brunnen von Hr. Gruber (nordöstlich benachbarte Parzelle 990/7) wurde am 17.05.2013 der Wasserspiegel in einer Tiefe von 24,4 m unter Brunnenoberkante gemessen. Die Brunnentiefe wurde mit 27,4 m angegeben.

Da bei der Schurfaufnahme eine Bodenansprache nach ÖNorm B 4401, Teil 3 bzw. nach Ö-Norm B 4400 stattgefunden hat, kann den angetroffenen Böden ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f – Wert) überschlägig zugeordnet werden.

Die angetroffenen tonig, feinsandigen Schluffe, bzw. die schluffigen Feinsande sind schwach bis sehr schwach durchlässig (DIN 18130-1) und es kann ein k_f – Wert von 1×10^{-9} m/s bis 5×10^{-6} m/s abgeschätzt werden.

Für die sandigen Kiese wird eine Durchlässigkeit in der Größenordnung von 10^{-3} bis 10^{-4} m/s gefolgert.

Der entwässerungstechnisch wirksame Versickerungsbereich liegt etwa in einem k_f - Wertbereich von 5×10^{-6} m/s bis 1×10^{-3} m/s.

Es ist somit davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Versickerung der im Projektbereich anfallenden Oberflächenwässer nur im Bereich der sandigen Kiese gewährleistet werden kann.

Sind die Durchlässigkeitsbeiwerte zu gering (k_f - Werte kleiner als 5×10^{-6} m/s), ist bei der damit verbundenen langen Einstaudauer der Versickerungsanlagen einerseits mit anaeroben Verhältnissen in der ungesättigten Zone zu rechnen, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können, andererseits stehen bei rasch aufeinanderfolgenden Regenereignissen die erforderlichen Retentionsvolumina nicht zur Verfügung, wodurch eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers über Versickerungsanlagen nicht gewährleistet ist.

3.4 Oberflächengewässer

Die gegenständlichen Grundstücke liegen im Einzugsgebiet des Moik- und Rabnitzbaches, die die Talsohle im Süden und Westen durchfließen. Der in den Rabnitzbach mündende Moikbach durchbricht den NW – SE verlaufenden Rücken zwischen Kumberg und Frindorf. Ein von Osten her in den Moikbach einmündendes unbenanntes Gerinne begrenzt die Kuppe mit den gegenständlichen Grundstücken im Norden. Südöstlich der B 72 - Weizer Bundesstraße ist eine Einmündung gegeben, die nach Süden zum Rabnitzbach entwässert.

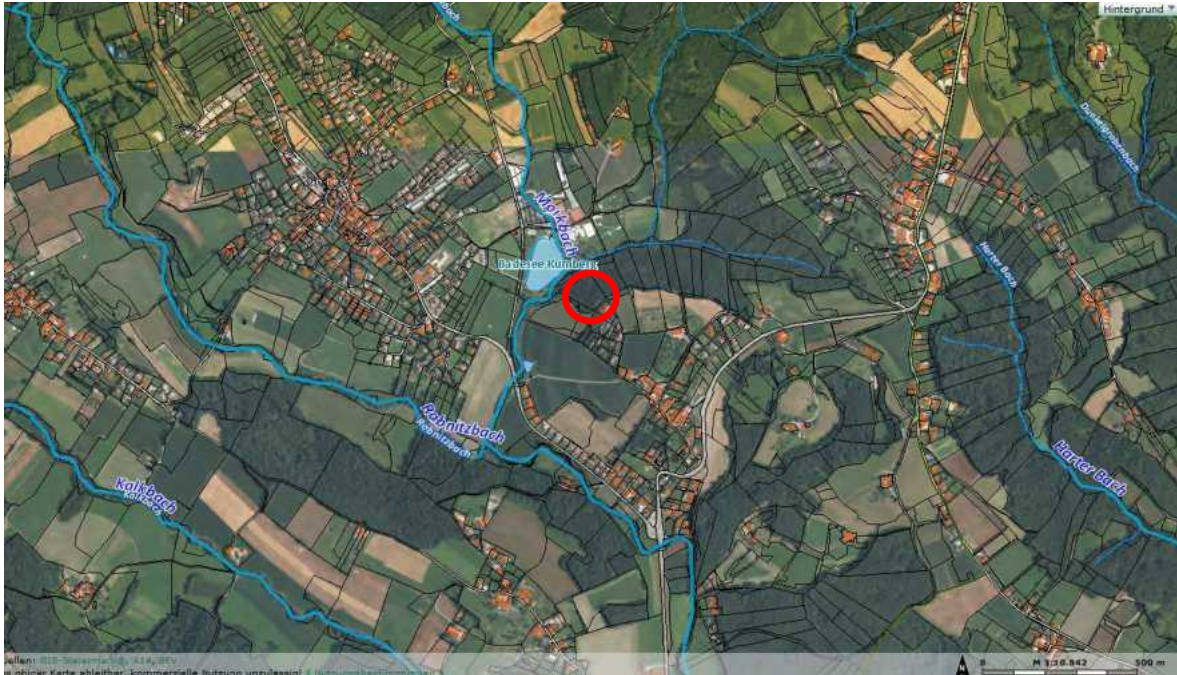


Abb.3.: Ausschnitt aus der hydrographischen Karte (erstellt im Geoportal GIS Steiermark, 13.05.2013)

4. Eignung des Grundstückes für die Bebauung

4.1 Stabilität des Bestandsgeländes

Zufolge des durchwegs gering geneigten Bestandsgeländes sind Probleme mit der Geländestabilität naturgemäß nicht zu erwarten. Die abgeschätzten Reibungswinkel der angetroffenen Böden (vgl. Kap. 4.2) liegen weit über den vorhandenen Geländeneigungen, sodass unter Heranziehung der Scherfestigkeit des Bodens Massenbewegungen wie Rutschungen oder Bodenkriechen nicht zu erwarten sind. Die Bebaubarkeit der gegenständlichen Aufschließungsfläche ist aus dieser Sicht daher gegeben.

Nicht ausschließbare Schichtwasserführungen und örtliche Schwächezonen können jedoch erfahrungsgemäß die Geländestabilität deutlich herabsetzen. Dies ist für neu geplante permanente Böschungen z.B. im Zuge von Wegerrichtungen und von temporären Baugrubenböschungen sowie für Geländeanschüttungen zu beachten.

4.2 Orientierende Bodenkenngößen

Auf Basis der Bodenansprache nach ÖNorm B 4401-3 und ÖNorm B 4400 werden für die angetroffenen Hauptbodenarten Bodenkennwerte in Anlehnung an die DIN 1055 Teil 2, ÖNorm B 4435-1, Literaturwerte und in Abstimmung mit Erfahrungswerten abgeleitet:

SCHLUFFE (sandig, tlw. tonig; weich – steif - halbfest):

Reibungswinkel: $\text{cal } \varphi' = 22,5^\circ - 25 - 27,5^\circ$

Wichte (erdfeucht): $\text{cal } \gamma = 18 - 19 - 20 \text{ kN/m}^3$

Kohäsion: $c = 0 - 7,5 - 10 \text{ kN/m}^2$

Steifemodul: $E_s = 5 - 10 - 20 \text{ MN/m}^2$

Die Werte schwanken je nach Konsistenz bzw. natürlichem Wassergehalt sowie Plastizität. Für weiche, bindige Böden sind die unteren Werte maßgeblich. Halbfeste Böden zeigen im Aushub meist starke Zerlegung durch unregelmäßige Klüftungen, es können die oberen Werte zum Ansatz gebracht werden.

FEINSANDE (gering schluffig; locker bis mitteldicht):

Reibungswinkel: $\text{cal } \varphi' = 30^\circ - 35^\circ$ (Mittel $32,5^\circ$)

Wichte (erdfeucht): $\text{cal } \gamma = 17 \text{ kN/m}^3 - 18 \text{ kN/m}^3$

Kohäsion: $c = 0 \text{ kN/m}^2$

Steifemodul: $E_s = 15 - 30 \text{ MN/m}^2$

Die Werte schwanken je nach Lagerungsdichte bzw. Konsistenz und Kornverteilung. Für locker gelagerte Sande sind die unteren Grenzwerte maßgeblich.

KIESE (sandig, gering schluffig; überwiegend mitteldicht):

Reibungswinkel: $\text{cal } \varphi' = 37,5^\circ$

Wichte (erdfeucht): $\text{cal } \gamma = 19 \text{ kN/m}^3$

Kohäsion: $c = 0 \text{ kN/m}^2$

Steifemodul: $E_s = 40 - 70 \text{ MN/m}^2$

4.3 Bodenklassen

Entsprechend der Klassifizierung der Böden nach ÖNorm B 2205 (Erdarbeiten, Werkvertragsnorm) können den erkundeten Böden folgende Bodenklassen zugeordnet werden:

Humus, Mutterboden (M):	Bodenklasse 1
Schluff, wechselnd sandig, tlw. tonig	Bodenklasse 4-5
Feinsand, gering schluffig, locker-mitteldicht:	Bodenklasse 3
Kies, sandig, schluffig	Bodenklasse 3–4

4.4 Erdbeben

Das Steirische Becken, welches im Südwesten, Westen und Norden durch das Steirische Randgebirge begrenzt wird, ist durch Erdbeben gering gefährdet.

Für den nächstgelegenen Ort Weiz ist in der Tab. A.1 der ÖNorm B 1998-1 eine Referenzbodenbeschleunigung von $0,60 \text{ m/s}^2$ ausgewiesen.

5. Tragfähigkeit und Objektgründung

5.1 Allgemeine Ausführungen

Eine wesentliche Eigenschaft des Bodens hinsichtlich Gründung ist seine Tragfähigkeit. Sie bestimmt die Fähigkeit, Lasten aus dem Bauwerk aufzunehmen, ohne dass es dabei zu maßgeblichen Setzungen oder zu einem Grundbruch kommt.

Die Eigenschaften des Baugrundes werden in erster Linie von den Bodenarten und den Bodenklassen bestimmt. Diese Eigenschaften sind regional – je nach geologisch bedingter Entstehung – sehr verschieden und variieren manchmal selbst lokal sehr stark.

Gewachsene oder geschüttete Böden können hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Beschaffenheit in bindige und nichtbindige Böden unterschieden werden. Angetroffen wurden entsprechend den Schurfprofilen einerseits bindige Böden von weicher bis halbfester Konsistenz. Mit zunehmender Tiefe ist eine Vergrößerung der Steifigkeit hin zu halbfest zu vermerken. Im Kuppenbereich im SW (Schürfe S 5, S 6, S 7, S 8, S 9) sind überwiegend mitteldicht gelagerte sandige Kiese vorhanden.

Böden mit höheren organischen Anteilen sind örtlich (S 11; S 15) in Dezimeter Mächtigkeit nachgewiesen, wobei die organische Substanz im gering inkohltem Zustand vorliegt.

Bindiger Boden ist ein Boden mit höheren Anteilen an Ton und/oder Schluff. Unter Druckbelastung verformen sich bindige Böden über einen längeren Zeitraum relativ stark und langsam, sodass Restsetzungen noch nach Fertigstellung des Bauwerks auftreten können. Das Verhalten bindiger Böden ist vom Wassergehalt und der Plastizität abhängig. Weiche bindige Böden besitzen hohe Wassergehalte, sehr geringe Tragfähigkeit und starke Zusammendrückbarkeit. Steifer und halbfester bindiger Boden weist bereits Steifigkeiten auf, die Flächengründungen erlauben. Zu beachten ist, dass bindiger Boden empfindlich auf Wassereinträge und Frosteinwirkung reagiert. Im Falle von Frosteinwirkung gefriert das Porenwasser und es kann zu Hebungen kommen. Tonminerale in stark plastischen Böden neigen unter Einfluss von Wasser außerdem zum Quellen oder Schrumpfen.

Nichtbindiger Boden ist ein Boden mit einem geringen Anteil (< 15%) an Ton-Schluffkörnungen. Das mechanische Verhalten ist nicht vom Wassergehalt abhängig und bei zumindest mitteldichter Lagerung ist das Korngefüge stabil, was eine geringe Zusammendrückbarkeit bewirkt. Damit bleiben Setzungen gering und treten darüber hinaus unmittelbar beim Aufbringen der Lasten auf. Bei enger Kornabstufung und sehr lockerer bis lockerer Lagerung sind jedoch auch hier maßgebliche Setzungen möglich.

Bei Gründungen ist zu beachten, dass die Lasteinwirkungstiefe mit zunehmender Fundamentbreite ansteigt, gleichzeitig die Grundbruchgefahr jedoch abnimmt. In der ÖNorm B 4435-1 „Flächengründungen“ wird daher entsprechend die Fundamentbreite

und Fundamenteinbindetiefe in der Bemessung der zulässigen Sohlnormalspannungen, sowie des Bettungsmoduls berücksichtigt. Weiteres müssen die gründungsrelevanten Bodenschichten annähernd gleichmäßig und nicht wechselnd mächtig sein (Gefahr von differentiellen Setzungen). Der Anwendungsbereich der Norm gilt auch nicht für stärker geneigte Bauflächen, für weiche bindige oder locker gelagerte nichtbindige Böden sowie für Plattengründungen (Kap. 1 der Norm).

Bei entsprechender grundbautechnischer Berücksichtigung der bodenphysikalischen Eigenschaften der angetroffenen Böden ist die Bebaubarkeit der gesamten untersuchten Aufschließungsfläche jedenfalls gegeben.

5.2 Flächengründung

GRÜNDUNG IN DEN KIESEN

Die Gründung in den zumindest mitteldicht gelagerten Kiesen ist als Flächengründung (Einzel- oder Streifenfundamente, Fundamentplatten) gut ausführbar. Die Bemessung kann nach ÖNORM B 4435-1 erfolgen. Bei stärker geneigtem Gelände, bei Unsicherheit über ein mögliches Auskeilen der Kiesschichte oder bei lockeren oder stärker schluffigen Kiesen empfiehlt sich allerdings die Ausführung einer biegesteifen Fundamentplatte.

GRÜNDUNG IN DEN BINDIGEN BÖDEN

Da in Oberflächennähe vorwiegend weiche bis steife Böden nachgewiesen sind, empfiehlt sich eine Gründung mittels biegesteifer Stahlbetonbodenplatte. Dadurch werden die mittleren Sohlnormalspannungen klein gehalten und Inhomogenitäten im Baugrund können überbrückt werden. Bei Vorliegen von weichen Böden auf Baugrubensohle ist eine Bodenauswechslung vorzusehen. Organische Böden sind grundsätzlich auszuwechseln.

Für eine Fundierungsvorbemessung biegesteifer Stahlbetonbodenplatten können die Bodenkennwerte aus Kap. 4.3 herangezogen werden. Für Objekte ohne Kellergeschoß bzw. Bodenplatten in Frosteinwirkungstiefe ist das Erfordernis von Frostschrüzen zu berücksichtigen.

Weiche Böden sowie organische Böden sind auszuwechseln bzw. durch eine ausreichend mächtige Tragschichte bestehend aus sandig-steinigen Kiesen zu ersetzen. Aufweichungen und Auflockerungen der Gründungshorizonte sind hintanzuhalten. Eventuelle Schichtwasserführungen sind durch Drainagen zu fassen und rückstaufrei auszuleiten.

5.3 Allgemeines zu Baugruben

Im Bereich von Baugruben für Objekte mit Kellergeschoß sind die Böschungsneigungen an die angetroffenen Böden z.B. nach den Vorgaben der DIN 4124 anzupassen. Für bindige Böden ohne sonstige Einwirkungen (Porenwasserdrücke, Schichtwässer,

Auflasten) sind somit Böschungsneigungen von max. 60°, für nicht bindige Böden von max. 45° ausführbar.

Auch wenn alle Schürfe während der Offenhaltezeit keine Nachbrüche zeigten, so sind örtlich beobachtete geringe Wasserzutritte in die Schürfe Hinweise, dass teilweise eine Verflachung von ungesicherten Baugrubenböschungen gegenüber den oben genannten Neigungen erforderlich sein wird. Entspannungserscheinungen durch Druckentlastung und freiwerdendes Porenwasser können zu Böschungsinstabilitäten führen.

Ein Aufweichen durch Wassereintrag oder durch Befahren der Böden ist jedenfalls zu vermeiden.

In geneigtem Gelände ist bergseitig und seitlich in Gefällerrichtung eine Dränage vorzusehen und für eine rückstaufreie Ausleitung möglicher zutretender Wässer zu sorgen.

6. Generelle Angaben zur Verbringung von Niederschlagswässern

Da die angetroffenen Baugrundverhältnisse eine nur äußerst geringe, bzw. unzureichende Versickerungsleistung erwarten lassen ist eine Entwässerung ausschließlich über Versickerungsanlagen nicht gewährleistet, so dass ergänzende Ableitungsmöglichkeiten vorzusehen sind.

Auf Grund des geschichteten Untergrundaufbaues und der wasserstauenden Eigenschaften der im Liegenden anstehenden Sand-Schluffe bzw. Schluffe ist von einer Versickerung der Niederschlagswässer im überwiegenden Teil des Planungsgebietes abzuraten, da dadurch einerseits die Hangstabilität gefährdet erscheint und andererseits sekundäre Wasseraustritte im Bereich der Schichtgrenzen befürchtet werden müssen.

Lediglich für die drei Bauparzellen im Bereich des geplanten Turnierreitplatzes ist, auf Grund der topographischen und hydrographischen Verhältnisse und der hier (vgl. Schurf S6, S7, S8) in ausreichender Mächtigkeit anstehenden sandigen Kiese, eine Niederschlagsentwässerung ausschließlich über Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte oder Rohrrigole) vorstellbar.

Generell muss festgehalten werden, dass für alle Varianten der Oberflächenentwässerung der Grundsatz „vermeiden, verringern, verzögern des Oberflächenwasserabflusses“ gilt. Das heißt, dass eine oberflächliche Verrieselung des Spitzenabflusses von den versiegelten Flächen, in Ermangelung leistungsstarker Vorfluter und auf Grund der unzureichenden Versickerungsleistung der anstehenden Böden nicht möglich ist. Daher wird es notwendig sein Retentionsräume zu schaffen, um einen gedrosselten Abfluss zu gewährleisten.

6.1 Flächenermittlung

Da für die Bebauungsplanung bis jetzt keine Angaben über allfällige Einzugsflächen vorliegen kann eine Bemessung erforderlicher Retentionsvolumina noch nicht erfolgen.

6.2 Abflussbeiwerte

Der mittlere Abflussbeiwert (ψ) ist der Anteil der auf eine Beitragsfläche gefallenen Niederschlagsfracht, die oberflächlich und durch die Regenwasserkanalisation abfließt und einer Versickerungsanlage oder einem anderen Entwässerungssystem bzw. einem Vorfluter zugeführt wird.

Für die unterschiedlichen Beitragsflächen sollten die Abflussbeiwerte gemäß ATV – DVWK – M 153 herangezogen werden:

6.3 Bemessungsniederschlag

Zur Bemessung der Entwässerungsanlagen sollte auf Niederschlagsdaten des hydrographischen Dienstes zurückgegriffen werden, wo derzeit drei Typen von Niederschlagsauswertungen für Dauerstufen von 5 Minuten bis 6 Tagen und Jährlichkeiten bis 100 zur Verfügung stehen. Das sind:

- Maximierte Modellniederschläge (MaxModN)
- Interpolierte ÖKOSTRA - Messstellenauswertungen
- und eine Kombination dieser beiden Auswertungen, die sog. Bemessungsniederschläge.

Für Bemessungsarbeiten wird als erste Annäherung empfohlen, die Bemessungsniederschlagswerte zu verwenden. Der Bemessungsniederschlag wird an jedem Gitterpunkt für jede Dauerstufe und Jährlichkeit durch dauerstufenabhängige Gewichtung der MaxModN - mit den interpolierten ÖKOSTRA – Daten gebildet. Die Niederschlagswerte sind Punktniederschlagswerte, die an jeden beliebigen Punkt des Gitterpunktsbereichs (ca. 6 km x 6 km) auftreten können.

Ein mittlerer Niederschlagswert, der gleichzeitig an jedem Punkt der Gitterpunktsfläche auftritt, wird durch Anwendung von räumlichen Abminderungsfunktionen auf den Punktniederschlag erhalten. Diese Abminderungsfunktionen sind z.B. von der Größe des Niederschlags, der Niederschlagsdauer und der Gebietsfläche abhängig.

Für das gegenständliche Projekt sollten die Bemessungsniederschlagshöhen h_N (mm) für den Gitterpunkt 5001 – Kumberg gewählt.

6.4 Qualitative Beurteilung des Niederschlagsabflusses

6.4.1 Anwendungsbereich

Hinsichtlich der qualitativen Beurteilung der Niederschlagsabflüsse wird auf das ÖWAV – Regelblatt 35, Behandlung von Niederschlagswässern (Oktober, 2003) zurückgegriffen. Dieses ÖWAV-Regelblatt enthält Empfehlungen zur mengen- und gütemäßigen Behandlung von Niederschlagsabflüssen in Trennsystemen und modifizierten Entwässerungssystemen. Dies beinhaltet die Niederschlagsabflüsse von geschlossenen Siedlungen, Freilandstraßen, landwirtschaftlichen Hofflächen, Flughäfen etc. Die mengenmäßige Behandlung (Retention) von Niederschlagsabflüssen orientiert sich ausschließlich an gewässerökologischen Erfordernissen. Aspekte des Hochwasserschutzes sind nicht berücksichtigt.

6.4.2 Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser

In der allgemeinen Abwasseremissionsverordnung (AAEV) wird in § 3 Abs. 4 als allgemeiner Stand der Rückhalte und Reinigungstechnik festgelegt, dass nicht oder nur gering verunreinigtes Niederschlagswasser aus einem Siedlungsgebiet mit Trennkanalisation – soweit örtlich möglich – noch vor Eintritt in den Regenwasserkanal dem natürlichen ober- und unterirdischen Abflussgeschehen überlassen werden. Niederschlagswasser mit anthropogenen Verunreinigungen aus Abschwemmungen von Flächen in Siedlungsgebieten mit Trennkanalisation, von stark frequentierten Verkehrsflächen sowie von sonstigen Flächen, von denen Schadstoffe abgeschwemmt werden, die überwiegend durch menschliche Aktivität in diesem Einzugsgebiet entstanden sind, soll, sofern die Einleitung in ein Fließgewässer eine Veränderung der Wasserbeschaffenheit erwarten lässt, die das geringfügige Ausmaß übersteigt (§ 32 Abs. 1 WRG 1959), mit Maßnahmen nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung der Forderung der Einhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit des betroffenen Fließgewässers gereinigt und eingeleitet werden.

6.4.3 Beurteilung von Niederschlagsabflüssen verschiedener Oberflächen

Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist je nach Hintergrundbelastung (Luftverschmutzung), Flächennutzung und Niederschlagsdynamik sehr unterschiedlich. Da die Messung der Konzentrationen (und Frachten) im Niederschlagswasser mit einem sehr großen Aufwand verbunden ist, der nur in wenigen Fällen vertretbar sein wird, wird die Verschmutzung der Abflüsse des Niederschlagswassers nur durch Zuordnung zu einem Flächentyp charakterisiert. Dabei werden die Oberflächen je nach Nutzung bzw. nach eingesetztem Werkstoff einem bestimmten Flächentyp zugeordnet. Nicht angeführte Oberflächen sind entsprechend ihrer Nutzung und der damit zu erwartenden Verunreinigung des Niederschlagswassers einzuordnen.

Abflüsse von Niederschlagswasser, die systematisch durch betriebsspezifische Tätigkeiten verunreinigt werden, sind dabei nicht erfasst.

6.5 Zuordnung der Einzugsflächen zu Flächentypen

Für das gegenständliche Planungsgebiet kann folgende Zuordnung der potentiellen Einzugsflächen zu einem Flächentyp getroffen werden:

Dachflächen sofern sie normal verschmutzt sind, mit üblichen Anteilen an unbeschichteten Installationen aus Cu-, Pb- oder Zn- (< 5 – 10%), können dem **Flächentyp F1** zugeordnet werden.

Verkehrs- und Parkflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Wohngebieten können dem **Flächentyp F2** (vgl. DTV bis 500 KFZ/24h) bis **Flächentyp F3** (vgl. DTV von 500 bis 15.000 KFZ/24h) zugeordnet werden, da eine Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Emissionen (z.B. Verluste von Treib- und Schmierstoffen, Frostschutzmitteln, Flüssigkeiten aus Brems- oder Klimatisierungssystemen) bzw. eine wesentliche Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Ladegutverlust oder Manipulation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Für **Straßen, Plätze und Hofflächen im Bereich des Pferdestalls und der Reithalle** muss auf Grund der erwarteten, starken Verschmutzung der **Flächentyp F4** angenommen werden.

6.6 Versickerung der Niederschlagsabflüsse

Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Flächen des **Flächentyps F1** über eine Oberbodenpassage ist anzustreben, jedoch gilt die unterirdische Versickerung ohne Oberbodenpassage als unbedenklich.

Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Flächen des **Flächentyps F2** über eine Oberbodenpassage ist anzustreben. Die unterirdische Versickerung ohne Oberbodenpassage kann in Ausnahmefällen toleriert werden, wenn auf Grund der Untergrundverhältnisse eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und eine geeignete Vorreinigung (Schlammfänge, Adsorptionsfilter(matten)) ausgeführt wird. Die Flächenversickerung über durchlässige Beläge ist in der Regel zulässig.

Bei Niederschlagsabflüsse von Flächen des **Flächentyps F3** ist die Versickerung über eine Oberbodenpassage in der Regel zulässig und anzustreben. Die Flächenversickerung über durchlässige Beläge ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn auf Grund der Untergrundverhältnisse eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.

Bei Niederschlagsabflüsse von Flächen des **Flächentyps F4** ist die Versickerung über eine Oberbodenpassage in der Regel zulässig und anzustreben. Eine Vorbehandlung vor der Versickerungsanlage ist in der Regel erforderlich. Die Versickerungsleistung ist unabhängig von der Durchlässigkeit (k_f -Wert) des verwendeten Bodens höchstens mit 1×10^{-5} m/s anzusetzen.

6.7 Ausmaß des natürlichen Oberflächenabflusses

Auf Grund der geplanten Versiegelung des gegenständlichen Planungsgebietes kommt es im Vergleich zum natürlichen Abflussgeschehen zu einer deutlichen Verschärfung des Oberflächenabflusses. Ideal wäre daher die Vorgabe zulässiger Oberflächenabflussspenden für das Projektgebiet unmittelbar an den Abflussspenden des ursprünglich unbebauten Gebietes zu orientieren.

Unter der Annahme, dass der maximale Abfluss erreicht wird, wenn die Regendauer gleich der Konzentrationszeit ist, können folgende Bemessungsparameter festgelegt werden:

Minimale Bemessungsregendauer: min. $T = 15 \text{ min}$

Bemessungsregen der Jährlichkeit $n = 1$: $r_{15;1} = 160,00 \text{ l/s*ha}$

Für die natürliche unverbaute Fläche kann auf Grund der wechselnden Geländeneigung und der unterschiedlich durchlässigen Böden ein durchschnittlicher Abflussbeiwert von $\psi = 0,1$ angenommen werden.

Da die Summe der versiegelten Flächen noch nicht bekannt ist, wird als versiegelte Referenzfläche die Dachfläche der geplanten Reithalle (65 m x 25 m) herangezogen.

Reduzierte Einzugsfläche (Dachfläche Reithalle): $A_u = 162,50 \text{ m}^2$

Werden der Abschätzung des natürlichen Oberflächenabflusses Starkregenereignisse unterschiedlicher Jährlichkeit zu Grunde gelegt, so ergeben sich für die Referenzfläche (Dachfläche Reithalle) folgende natürlichen Abflussmengen:

Referenzfläche (Dachfläche Reithalle):

Jährlichkeit	Dauerstufe	Regenspende	Einzugsgebiet	Abflussbeiwert	max. Abfluss
$n = 1$	15 min.	160,00 l/s*ha	162,50 m ²	$\Psi = 0,1$	~2,60 l/s
$n = 0,5$	15 min.	224,44 l/s*ha	162,50 m ²	$\Psi = 0,1$	~3,65 l/s
$n = 0,2$	15 min.	310,00 l/s*ha	162,50 m ²	$\Psi = 0,1$	~5,04 l/s
$n = 0,1$	15 min.	375,56 l/s*ha	162,50 m ²	$\Psi = 0,1$	~6,10 l/s

Um einen Gebietsabfluss im natürlichen Ausmaß auch künftig sicherstellen zu können wird es daher erforderlich sein Retentionsräume zu schaffen.

Für das gesamte Planungsgebiet sollte ein Drosselabfluss auf Basis eines Bemessungsregens der Jährlichkeit $n=1$, mit einer Dauerstufe von 15 Minuten festgelegt werden.

6.8 Wahl des Bemessungsereignisses

Für jede Entwässerungsanlage ist ein Überlastungsfall zu definieren, da absoluter Schutz nicht möglich ist. Mit dem Bemessungsereignis wird festgelegt, wie häufig eine Überlastung einer Anlage in einem bestimmten Zeitintervall auftreten darf, bzw. bis zu welcher Jährlichkeit eine Anlage ihre Funktion erfüllen kann. Das Bemessungsereignis ist grundsätzlich in Abwägung zwischen den Kosten der Anlage und dem Schadensrisiko (Produkt aus Schadenshöhe mal Eintrittswahrscheinlichkeit) festzulegen.

In den einschlägigen Normen und Regelwerken für Kanalanlagen (EN 752, 2008; ÖWAV-Regelblatt 11, 2009; Arbeitsblatt DWA-A118, 2006) werden hierfür abgestufte Richtwerte angegeben. Sie richten sich nach den Schutzziele, womit in vereinfachter Form die mögliche Schadenshöhe berücksichtigt wird, und werden diese Richtwerte in Nutzungskategorien zusammengefasst.

Für Wohngebiete wird bei einfachen Bemessungsverfahren eine Bemessungshäufigkeit von 1mal in 2 Jahren ($n=0,5$, bzw. eine Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr von 50%) bis 1mal in 5 Jahren ($n=0,2$, bzw. eine Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr von 20%) empfohlen.

6.9 Entwässerungsmaßnahmen

Die auf den Dach-, Verkehrs- und Parkflächen anfallenden Niederschlagswässer sollten über ein gemeinsames Rohrleitungssystem erfasst werden und einer Retentionsanlage zugeführt werden. Niederschlagsabflüsse von Flächen des Flächentyps F4 (Straßen, Plätze und Hofflächen im Bereich des Pferdestalls und der Reithalle) sind jedenfalls vorzureinigen bevor sie dem gemeinsamen Entwässerungssystem zugeführt werden.

Die Bemessungshäufigkeit bzw. Versagenshäufigkeit sollte für die jeweiligen Retentionsanlagen zumindest mit dem Wert $n = 0,2$ (entsprechend $T = 5$ Jahre) festgelegt werden, (vgl. ÖNorm EN 752-2, bzw. DWA – A 118, bzw. DWA - A 138, ÖNorm B 2506-1). Die Zuflussleitungen zu den Retentionsanlagen sollten auf ein Bemessungsregenereignis von 10 Minuten Dauer bei der gewählten Häufigkeit ausgelegt werden.

Die erforderlichen Speichervolumina können sowohl durch oberirdische Speicherräume (Filtermulde, Retentionsfilterbecken, einfache Erdbecken etc.), als auch durch unterirdische Speicherräume (Ortbetonbecken, Fertigteilbecken, Rohrrigole etc.) sichergestellt werden.

Auf Grund der lokalen topographischen Verhältnisse und der Weitläufigkeit der geplanten Reitanlage und Wohnbebauung erscheint die Errichtung von zumindest drei Retentionsanlagen (Wohnbebauung West, Reithalle und Stallungen, Wohnbebauung Ost) erforderlich. Die jeweiligen Retentionsanlagen sollten an den Tiefpunkten des Planungsgebietes, in direktem Anschluss an die nördlich gelegenen Waldparzellen, situiert werden.

Abflussseitig sind die Retentionsbecken jedenfalls mit einem geeigneten Drosselorgan auszurüsten, das eine Ausleitung im jeweiligen Ausmaß des natürlichen Gebietsabflusses

sicherstellen kann. Bei der Verrieselung (Flächenversickerung) in die Waldparzellen ist insbesondere für einen linienhaften, gleichmäßigen Übergang des gedrosselten Niederschlagswassers auf die Versickerungsfläche zu sorgen, oder können auch bereits bestehendes Gerinne für die Ableitung genutzt werden.

Für drei im Bereich des Turnierreitplatzes geplante Objekte (Wohnbebauung West, Bauabschnitt 1) können, auf Grund der guten Sickerfähigkeit der hier anstehenden sandigen Kiese (vgl. Schürfe S6, S7, S8) dezentrale Versickerungsanlagen, in Form von Sickerschächten oder Rohrrigolen, vorgesehen werden.

6.10 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegten Entwässerungsmaßnahmen den Grundsätzen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen und dem Stand der Technik entsprechen. Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten angeführten Ausführungs- und Dimensionierungsvorschläge kann eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auf Bestandsdauer sichergestellt werden.

7. Anhang

- Fotodokumentation
- Lageplan Planungsgebiet
- Plan mit Lage der Schurfstellen (mit Koordinaten) und Geländeschnitte
- Geländeschnitte 1, 2, 3 überhöht
- Schurfprofile S 1 – S 16
- Bemessungsniederschlagsdaten, Gitterpunkt eHYD 5001

Projektbearbeitung:

Dr. Franz Schell
Mag. Volker Döhrn



Foto 3: Wiesengelände entlang der Frindorferstraße



Foto 4: Gelände bei Schurf S1



Foto 1: Schurf S1 Sandaushub



Foto 2: Schurfgrube S1



Foto 7: Schurfgrube S2



Foto 8: Bodenaushub Schurf 2



Foto 5: Bodenaushub Schurf S3



Foto 6: Schurfgrube S3



Foto 11: Bodenaushub Schurf S4



Foto 12: Schurfgrube S4



Foto 9: Bodenaushub Schurf S5



Foto 10: Schurfgrube S5



Foto 15: Gelände bei Schurf S6



Foto 16: Bodenaushub Schurf S6



Foto 13: Bagger bei Schurf S7



Foto 14: Schurfgrube S7



Foto 19: Bodenaushub Schurf S8



Foto 20: Schurfgrube S8 – tieferer Teil



Foto 17: Gelände bei Schurf S9



Foto 18: Bodenaushub Schurf S9



Foto 23: Gelände im NE am Angerweg



Foto 24: Bodenaushub Schurf S10



Foto 21: Schurfgrube S10



Foto 22: leichte Wasserzuckerung bei Schurf S10



Foto 27: Bodenaushub Schurf S11



Foto 28: Organischer Bodenaushub bei Schurf S11



Foto 25: Gelände nördlich Hühnerstall



Foto 26: Gelände bei Schurf S12



Foto 31: Bodenaushub Schurf S12



Foto 32: Schurfgrube Schurf S12



Foto 29: Gelände bei Schurf S13



Foto 30: Bodenaushub Schurf S13



Foto 35: Gelände im E am Angerweg



Foto 36: Bodenaushub Schurf S14



Foto 33: Bodenaushub Schurf S15



Foto 34: Schurfgrube S15



Foto 39: Sand- Kiesaushub bei S15



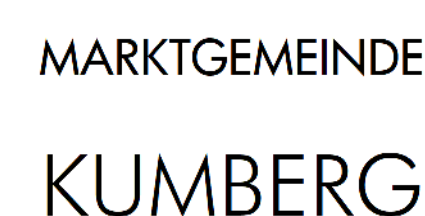
Foto 40: Gelände im SE im Anschluss an den Angerweg



Foto 37: Sand- Kiesaushub S16



Foto 38: Schurfgrube S16



PLANGRUNDLAGE: BEV-DKM
STAND: 10/2020

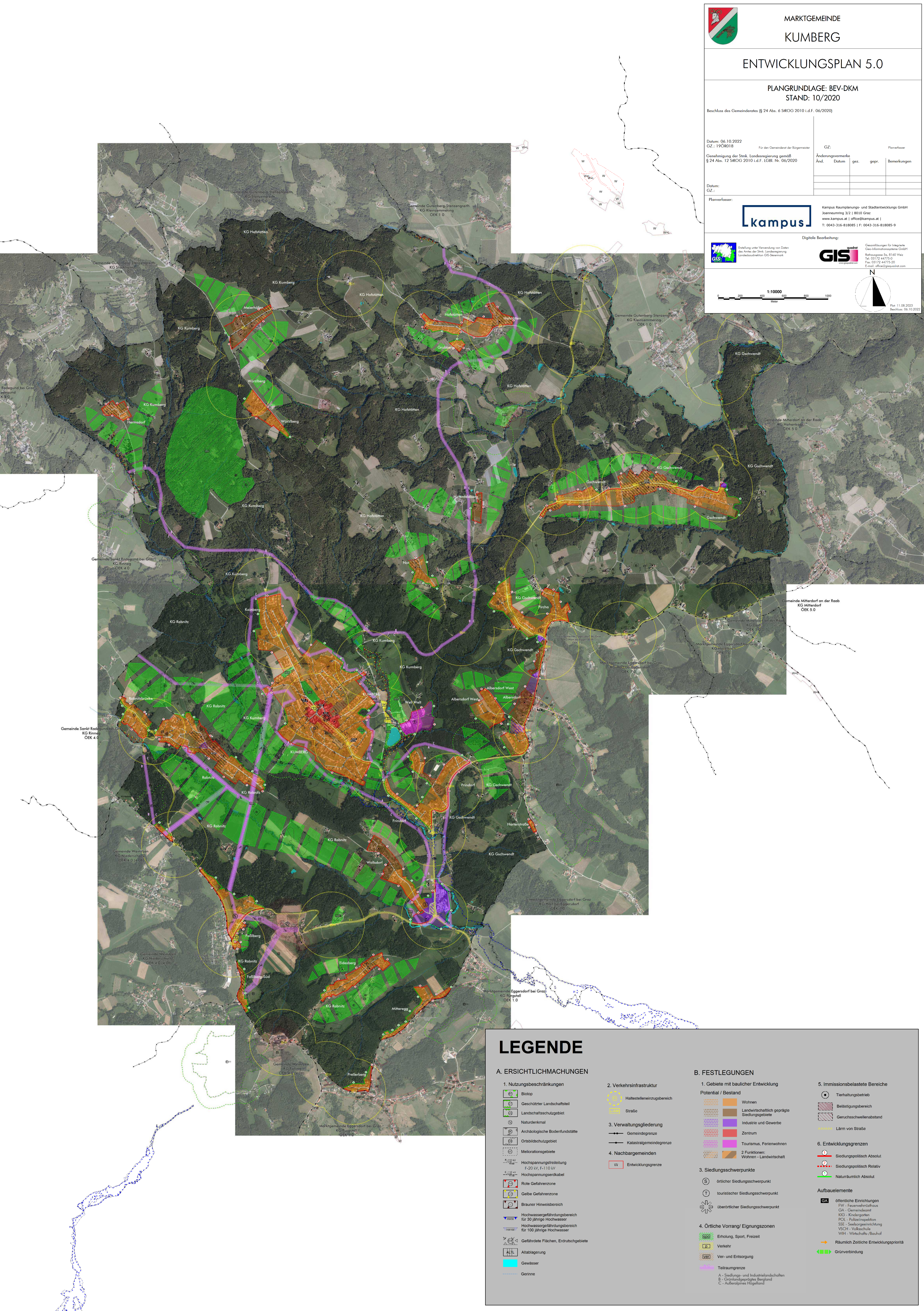
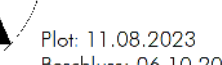
GZ:		Planverfasser		
Änderungsvermerke				
Änd.	Datum	gez.	gepr.	Bemerkungen

Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs
Joanneumring 3/2 | 8010 Graz
www.kampus.at | office@kampus.at |
T: 0043-316-818085 | F: 0043-316-818085-9


 Erstellung unter Verwendung von Daten
 des Amtes der Stmk. Landesregierung
 Landesbaudirektion GIS-Steamermark


 Geoinformationsysteme GmbH
 Rathausgasse 31, 8160 Weiz
 Tel: 03172 44775-0
 Fax: 03172 44775-20
 E-Mail: office@quadrat.com
www.quadrat.com

Gesamtlösungen für Integrierte
Geo-Informationssysteme GmbH
Rathausgasse 5a, 8160 Weiz
Tel: 03172 44775-0
Fax: 03172 44775-20
E-mail: office@aisaustria.at





Aktenzeichen: 21104/1/DG/vk

Dienstbarkeits- vertrag

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Josef Gottmann**, geb. 15.02.1949, Frindorfstraße 6, 8062 Kumberg, als Dienstbarkeitsgeber einerseits und
2. der **RH 56 GmbH**, FN 447365s, Liebenauer Hauptstraße 87 a, 8041 Graz, als Dienstbarkeitsnehmerin andererseits,

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

- 1) Grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft **EZ 8 KG 63226 Gschwendt**, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, ist Herr **Josef Gottmann**.

Der Gutsbestand der Liegenschaft **EZ 8 KG 63226 Gschwendt** stellt sich wie folgt dar:

```

KATASTRALGEMEINDE 63226 Gschwendt                      EINLAGEZAHL 8
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
***** ABFRAGEDATUM 18.07.2021
Letzte TZ 5995/2021
vlg 'Schinnerl'
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 63226 Gschwendt
.84/1    Bauf.(10)          32
.84/2    GST-Fläche         1432
        Bauf.(10)          652
        Landw(10)          780  Frindorfstraße 6
.117     Bauf.(10)          106  Grazer Straße 57
963      GST-Fläche         7510
        Wald(10)           7404
        Wald(30)           106
967      GST-Fläche         6639
        Wald(10)           6618
        Wald(30)           21
968      Landw(10)         12988
969      Landw(10)         421
974/1    Sonst(10)         1793
974/2    Landw(10)         10931
975/1    Landw(10)         2494
975/2    Landw(10)         718
975/3    GST-Fläche         4905
        Landw(10)         3640
        Wald(10)         1265
975/4    Wald(10)         819
990/2    Sonst(10)         * 470
990/4    Sonst(10)         * 756
1001/1    GST-Fläche         680
        Bauf.(10)         79
        Landw(10)         601
1057/1    Wald(10)         33625
1114/1    GST-Fläche         14673
        Landw(10)         11748
        Wald(10)         2925
1114/2    Wald(10)         2594
1114/9    Gärten(10)        * 1365
1114/10   Landw(10)         573
1116/1    Landw(10)         1189
1116/2    GST-Fläche         776
        Bauf.(10)         69
        Gärten(10)        707
1117/8    GST-Fläche         290
        Landw(10)         205
        Sonst(10)         85
1118/1    Gärten(10)        137
1133/1    Landw(10)         2024
1134      Gärten(10)        1065
KATASTRALGEMEINDE: 63245 Kumberg
460      Sonst(70)         144
KATASTRALGEMEINDE: 63269 Rabnitz
392      Landw(10)         4411
398/5    Landw(10)         3252
405      GST-Fläche         19010
        Bauf.(10)         2040
        Landw(10)         12932
        Gewässer(20) 352
        Sonst(50)         3686
GESAMTFLÄCHE 137822

```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

2 a 2557/1975 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an EZ 244

8 a 6670/1990 Kaufvertrag 1989-11-09, Urkunde 1990-02-23 Zuschreibung

Teilfläche(n) Gst 1133/1 aus EZ 200, Einbeziehung in Gst 1133/2

44 a 8091/2013 Urkundenhinterlegung gem § 10 Abs 1a UHG für ein Bauwerk gem

§ 435 ABGB (Lagerhallen samt Lagerflächen) auf Gst 405 392 398/5 je

KG 63269 Rabnitz (Uk 10/2013)

51 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Josef Gottmann

GEB: 1949-02-15 ADR: Frindorfstraße 6, Kumburg 8062

k 8091/2013 Vorkaufsrecht

l 9230/2014 Einantwortungsbeschluss 2013-08-16 Eigentumsrecht

o gelöscht

***** C *****

1 a 5823/1966 32734/1998 28255/2003

DIENSTBARKEIT Wegrecht über Gst 1114/1 1114/9 1114/10 gem

Par 10 Kaufvertrag 1965-10-07 für Gst 1114/3 EZ 285

2 a 9761/1968 32734/1998 28255/2003

DIENSTBARKEIT Wegrecht über Gst 1114/1 1114/9 1114/10 gem

Par 10 Kaufvertrag 1968-04-05 für Gst 1117/2 EZ 309

3 a 11486/1968 32734/1998 28255/2003

DIENSTBARKEIT Wegrecht über Gst 1114/1 1114/9 1114/10 gem

Par 10 Kaufvertrag 1967-06-01 für Gst 1114/4 EZ 310

4 a 5341/1971 16790/1995

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten und

Viehtreiben gem Abs Drittens Aufzählungsurkunde 1970-11-27

über Gst 974/1 für Gst 974/3 (EZ 333) 974/9 (EZ 513)

5 a 16178/1972

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten

und Viehtreiben über Gst 974/1 für Gst 974/4 EZ 350

6 a 15567/1973

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, über Gst

974/1 gem Teilungsplan 1973-05-08 für Gst 974/6 EZ 365

7 a 15568/1973

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, über Gst

974/1 gem Teilungsplan 1973-05-08 für Gst 974/5 EZ 366

8 a 12071/1974 7123/1984 28255/2003

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten

und Viehtreiben über Gst 1114/1 1114/9 1114/10 1117/8 gem

Abs Sechstens Schenkungsvertrag 1974-04-03 für Gst 1117/6

EZ 374

9 a 2557/1975 19950/1979 851/2001 1005/2001 1041/2005

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 990/2 für

Gst 993/1 EZ 412

Gst 994/1 996/1 995/4 EZ 244

Gst 987 988 989 EZ 421

Gst 993/2 EZ 582

Gst 993/7 EZ 332

Gst 996/2 EZ 260

Gst 994/2

Gst 995/2

10 a 6846/1978

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 974/1 gem Pkt VIII

Kaufvertrag 1977-07-15 für Gst 974/8 EZ 404

11 a 27335/1982 7123/1984 28255/2003

DIENSTBARKEIT des Geh-, Reit- und Fahrweges mit Fahrzeugen

aller Art gem Pkt 6. Kaufvertrag 1982-08-04 über Gst 1114/1

1114/9 1114/10 1117/8 für Gst 1117/7 EZ 440

12 a 7123/1984 28255/2003

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges nach Inhalt des Punktes

'Sechstens' Kaufvertrag 1983-10-05 über Gst 1114/1 1114/9

1114/10 1117/8 zugunsten Gst 1114/8 der EZ 448

13 a 11272/1985

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 974/1

gem Pkt Viertens Kaufvertrag 1985-01-26

für Gst 974/7 (EZ 455)

14 a 13879/1988 28255/2003
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art über
Gst 1114/1 1114/9 1114/10 1117/8 gem Nachtrag 1988-05-20
für Gst 1117/1 EZ 470

15 a 83/1993
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit Fahrzeugen aller Art
über Gst 990/2 990/4 gem Pkt 6. Kaufvertrag 1992-09-20
für Gst 990/3 EZ 497

16 a 17566/1996
DIENSTBARKEIT
Geh- und Fahrweg über Gst 990/2 990/4
gem Pkt 6. Kaufvertrag 1996-04-12
für Gst 990/6

17 a 26487/1996
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren
mit Fahrzeugen aller Art über Gst 990/2
für Gst 990/7

18 a 953/1997
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 990/2 990/4
gem Pkt 5. Kaufvertrag 1996-10-09 für Gst 990/8

19 a 3528/1997
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 990/2 990/4
gem Pkt 5. Kaufvertrag 1996-11-29 für Gst 990/5

20 a 21946/2000
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 990/2 990/4
gem Pkt 6. Kaufvertrag 2000-06-20 für Gst 990/9

22 a 8091/2013
BESTANDRECHT bis 2048-12-31 für
Gerüstbau Zengerer Ges.m.b.H. (FN 306644y)

23 a 8091/2013
VORKAUFRECHT gem Pkt 9.1. Pachtvertrag 2011-12-20 für
Gerüstbau Zengerer Ges.m.b.H. (FN 306644y)

24 a 9230/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Legatserfüllungsausweis
2013-08-07 für
Hermine Gottmann geb 1946-09-20

25 a 12843/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
Art über Gst 990/2 990/4 gem Pkt. VI. Kaufvertrag
2015-02-25 für Gst 990/10

26 a 2904/2020
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht über Gst 990/2 990/4 gem
Pkt 3. Kaufvertrag 2019-10-14 für
Gst 990/1

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 2) Aufgrund des erteilten Zuschlages ist die **RH 56 GmbH** außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 649 KG 63226 Gschwendt**, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost.

Der Gutsbestand der Liegenschaft **EZ 649 KG 63226 Gschwendt** stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINSCHAFT 63226 Gschwendt EINLAGEZAHL 649
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
***** ABFRAGEDATUM 05.03.2021
Letzte TZ 18876/2020
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
978/1	Gärten(10)	* 923	
978/2	Gärten(10)	* 663	
978/3	Gärten(10)	* 681	
978/4	Gärten(10)	* 656	Frindorfstraße 30
978/5	Gärten(10)	* 680	Frindorfstraße 32
GESAMTFLÄCHE		3603	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 AOV GmbH (FN 414027p)
 ADR: Wastlergasse 11, Graz 8010
 a 4908/2015 Kaufvertrag 2014-11-28 Eigentumsrecht
 b 18876/2020 Erteilung des Zuschlages an
 RH 56 GmbH (FN447365s), Reininghausstraße 56, 8020 Graz
 (244 E 69/18f)
 ***** C *****
 1 a 4909/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-11-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 622.500,--
 für
 Oberbank AG (FN 79063w)
 b 4909/2015 Simultanhafnung mit FN 647
 2 a 10401/2019 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 452.037,25 samt 3,375 % Z
 aus 440.259,43 seit 2016-05-25, samt 12,75 % Z aus EUR
 11.777,82 seit 2016-05-25, Antragskosten EUR 1.502,-- für
 Oberbank AG (FN 79063w)
 (244 E 69/18f)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 3) Die Vertragsparteien stellen fest, dass das Grundstück **974/1 KG 63226 Gschwendt** in der Natur ein teilweise asphaltierter Zufahrtsweg ist, welcher bis dato zum Zwecke des Zugangs und der Zufahrt in Anspruch genommen wurde.

II. EINRÄUMUNG EINER DIENSTBARKEIT

In Erfüllung einer eingegangenen Verpflichtung räumt hiemit Herr **Josef Gottmann** für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes **674/1 KG 63226 Gschwendt** zugunsten der Grundstücke **978/1, 978/2, 978/3, 978/4** und **978/5** je der **KG 63226 Gschwendt** für immerwährende Zeiten und ohne Entgelt das Recht ein, über das gesamte Grundstück **674/1 KG 63226 Gschwendt** zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, dies für jegliche Nutzung des herrschenden Gutes sowie Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, dauernd zu belassen, zu betreiben, zu warten, zu erhalten und instandzuhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern und zu diesem Zweck das dienende Grundstück jederzeit mit Fahrzeugen aller Art zu befahren und auch allfällige Wartungs-, Er- und Instandhaltungs- sowie Reparaturarbeiten dort selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, die Dienstbarkeitsfläche staubfrei zu befestigen, oder auch zu asphaltieren (soweit dies in der Natur noch nicht erfolgt ist).

Die **RH 56 GmbH** nimmt die Einräumung dieser Dienstbarkeit vertragsgemäß an, und ist dieselbe grundbücherlich sicherzustellen.

III. KOSTEN U. ABGABEN

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Dienstbarkeitsnehmerin, die auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die vertragsgegenständliche Dienstbarkeit wird, nachdem diese durch ungestörte jahrelange Nutzung bereits ersessen ist und diese Urkunde nur zur Grundbuchseintragung dient, rein zu Gebührenbemessungszwecken ein für alle Mal mit € 1,-- bewertet.

IV. GRUNDBUCHSEINTRAG

Demgemäß wird von den Vertragsparteien im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost in **EZ 8 KG 63226 Gschwendt** nachstehende Eintragung bewilligt:

Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das Grundstück **674/1 KG 63226 Gschwendt** für die Grundstücke **978/1, 978/2, 978/3, 978/4** und **978/5** je **KG 63226 Gschwendt**; im Sinne des Vertragspunktes II. sowie die Ersichtlichmachung beim herrschenden Gut.

V. ELEKTRONISCHER RECHTSVERKEHR/URKUNDENARCHIV

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Be- und Verarbeitung, Verwendung, Überlassung und Speicherung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Daten (insbesondere auch die Sozialversicherungs-, Steuer-, Konto-, Telefonnummer und die E-Mailadresse) auch in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlung an und/oder Verwendung durch Gerichte, Behörden und/oder sonstige beteiligte Dritte (wie Banken oder registerführende Stellen) im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs. Obwohl eine gesicherte Datenübermittlung durch das Notariat per E-Mail nicht gewährleistet werden kann, erteilen die Vertragsparteien trotzdem ihre Zustimmung zur Übermittlung jeglicher Informationen und/oder Urkunden an die dem Notariat bekanntgegebenen E-Mailadressen der an diesem Rechtsgeschäft Beteiligten.

Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag i.S. § 140e (1) NO um Speicherung sämtlicher mit der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Möglichkeit des jederzeitigen schriftlichen Widerrufs der weiteren Speicherung der persönlichen Daten, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

VI. SPEZIALVOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen an Viktoria Koller, geb. 07.01.1997, Notariatsangestellte, Rochusplatz 3, 8230 Hartberg eine bis zur vollständigen grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde unwiderrufliche Vollmacht.

Frau Viktoria Koller ist unter ausdrücklicher Zugrundelegung der diesbezüglichen Bestimmungen dieser Urkunde ermächtigt, einen allfälligen, zur grundbücherlichen

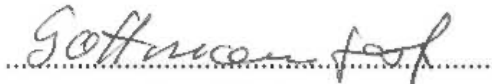
Durchführung erforderlichen Nachtrag hiezu im Namen sämtlicher Vertragsparteien rechtsverbindlich zu unterfertigen.

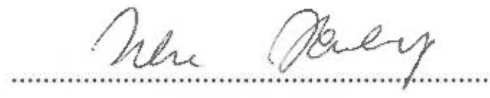
VII. NEBENBESTIMMUNGEN

- 1) Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages kann auch über einseitiges Verlangen eines Vertragsteiles erfolgen.
- 2) Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.
- 3) Das Original dieses Vertrages übernimmt nach grundbücherlicher Durchführung die Dienstbarkeitsnehmerin, der Dienstbarkeitsgeber erhält eine unbeglaubigte Kopie.

Kunberg, am 06.08.2021

Gössendorf, am 18.08.2021


.....
Josef Gottmann


.....
RH 56 GmbH

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1399/21 und B.R.Zl.: 1463/21

zu B.R.Zl.: 1399/21 -----

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Josef **Gottmann**, geboren am 15.02.1949 (fünfzehnter Februar neunzehnhundertneunundvierzig), Frindorfstraße 6, A-8062 Kumberg. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt ist. -----

Hartberg, am 06.08.2021 (sechster August zweitausendeinundzwanzig). -----

zu B.R.Zl.: 1463/21 -----

Weiters bestätige ich die Echtheit der Unterschrift der Frau Irene **Harkamp**, geboren am 07.06.1960 (siebenter Juni neunzehnhundertsechzig), Dorfstraße 83, A-8077 Gösendorf als Geschäftsführerin der **RH 56 GmbH** mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 87 a. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Frau Irene **Harkamp** berechtigt ist, die unter **FN 447365s** eingetragene **RH 56 GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt ist. -----

Hartberg, am 18.08.2021 (achtzehnter August zweitausendeinundzwanzig). -----



MMag. Dagmar Gruber
als Substitutin der
Öffentlichen Notarin
Mag. Marcella Handl in Hartberg

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Marcella HANDL öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Marcella HANDL
	Datum/Zeit-UTC	2021-08-19T12:40:23Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1257922235
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .